

КАЗАНСКИЙ (ПРИВОЛЖСКИЙ) ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ВЕЩНОЕ ПРАВО

УЧЕБНИК

З.А. АХМЕТЬЯНОВА

Рекомендовано Учебно-методическим объединением
по юридическому образованию высших учебных заведений
в качестве учебника для студентов высших учебных заведений,
обучающихся по направлению "Юриспруденция"
и специальности "Юриспруденция"

Рецензенты:

Гонгало Б.М., доктор юридических наук, профессор;
Барков А.В., доктор юридических наук, профессор.

Сложившаяся под влиянием четких, теоретических начал
система вещных прав в гражданском законодательстве
будет свидетельствовать о его совершенстве,
и в конечном счете - его эффективности.

К.П.Победоносцев

ПРЕДИСЛОВИЕ

Проблематика вещных прав на протяжении нескольких веков остается "востребованной" в цивилистической науке. В настоящее время интерес исследователей к проблеме вещного права актуализировался. Это обусловлено в большей мере тем, что отечественный законодатель, возродив саму категорию вещных прав, к сожалению, не дал определения данного права и даже не обозначил сколько-нибудь определенно его родовых признаков (свойств). В то же время для уяснения сущности, правовой природы вещного права определение его основных свойств имеет большое теоретическое и практическое значение. Актуальным остается и вопрос о системе вещных прав.

Изучение института вещных прав имеет важное значение для подготовки будущих юристов, равно как анализ проблематики вещных прав имеет большое значение для гражданско-правовой науки, для правотворческой и правоприменительной деятельности. К сожалению, отечественное гражданское законодательство не содержит ответов на многие вопросы по поводу вещных прав, возникающие в теории и на практике. Нет однозначного подхода к проблематике вещных прав и в доктрине.

В настоящем издании автором предпринята попытка восполнить существующий пробел и системно изложить основные положения о вещном праве. В учебнике проанализированы история развития и современное состояние института вещных прав в отечественной и зарубежной правовой науке. Изложенный в учебнике материал способствует формированию целостного представления об институте вещных прав, их системе, о понятии и признаках вещного права, его содержании, субъектах вещных прав и обеспечении их интересов. Учебник призван оказать студентам юридических факультетов высших учебных заведений помощь при изучении спецкурса "Вещное право", а также иных гражданско-правовых дисциплин.

В учебнике детально и критически анализируются действующее законодательство о вещном праве, перспективы его дальнейшего развития. Не оставлены без внимания последние законодательные изменения, в частности, вносимые в целый ряд законодательных актов Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных и муниципальных учреждений ^{<1>}. Учитываются положения Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренной Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г. ^{<2>}, и проекты изменений, предлагаемых для внесения в ГК РФ ^{<3>} во исполнение указа Президента РФ от 18 июля 2008 г. N 1108 "О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации" ^{<4>}.

^{<1>} См.: Федеральный закон от 8 мая 2010 г. N 83-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения

государственных (муниципальных) учреждений" // СЗ РФ. 2010. N 19. Ст. 2291.

<2> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренная Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г. // www.privlaw.ru.

<3> См. проекты изменений разделов I, II, III и VI Гражданского кодекса Российской Федерации, опубликованные по решению Президиума Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 8 ноября 2010 г. // www.privlaw.ru.

<4> См.: Указ Президента РФ от 18 июля 2008 г. N 1108 "О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации" // СЗ РФ. 2008. N 29 (ч. I). Ст. 3482.

При изложении многих вопросов используются материалы судебной практики, в том числе Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" <5>. Приводится и практика Арбитражного суда Республики Татарстан и Федерального арбитражного суда Поволжского округа.

<1> Вестник ВАС РФ. 2010. N 6.

В **разделе I** дается общая характеристика вещных прав, рассматриваются исторические аспекты становления и развития вещных прав, анализируются вещные права в законодательстве отдельных зарубежных стран, раскрываются понятие, признаки и содержание вещных прав в соответствии с действующим российским законодательством, дается краткая характеристика видов вещных прав и их системы.

В **разделе II** достаточно подробно анализируются особенности отдельных видов вещных прав и иных прав с вещно-правовыми признаками. В первую очередь раскрывается понятие права собственности как абсолютного вещного права, далее рассматриваются ограниченные вещные права на имущество юридических лиц (в частности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право самостоятельного распоряжения имуществом учреждения). Уделено внимание вещным и иным имущественным правам на земельные участки и другие природные объекты. Отдельная глава посвящена рассмотрению вопроса о вещных правах на жилые помещения. Завершает раздел глава об иных имущественных правах с вещно-правовыми признаками, в которой анализируется правовая природа права аренды, права доверительного управления имуществом, права залога, а также права личного пользования, права приобретения чужой недвижимой вещи и права вещных выдач.

В **разделе III** рассматриваются вопросы об охране вещных прав, раскрываются ее особенности, анализируется механизм вещно-правовой охраны, в том числе механизм защиты вещных прав.

Автор выражает искреннюю признательность доктору юридических наук, профессору М.Ю. Чельшеву, заведующему кафедрой гражданского и предпринимательского права Казанского (Приволжского) федерального университета, оказавшему неоценимую помощь в подготовке данного учебника.

Раздел I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ВЕЩНЫХ ПРАВ

Глава 1. ИСТОРИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СТАНОВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ

§ 1. Вещные права в римском праве. Владение по римскому праву. Права на чужие вещи. Защита вещных прав в римском праве

Вещные права берут свое начало в римском праве, заложившем основы цивилистической науки.

В классификации Гая вещное право занимало промежуточное положение между учениями о лицах и об исках. В основе вещного права лежало несколько фундаментальных принципов, определявших, в свою очередь, содержание в целом вещных правоотношений.

Во-первых, сущность вещных правоотношений раскрывается через понятие вещи <1>.

<1> Астапенко П.Н. Римское частное право: Учебное пособие / Под общ. ред. В.И. Кузищина. М.: ЮИ МВД РФ; Книжный мир, 2002. С. 131.

Римские юристы относили к вещам то же, что и мы, т.е. всякую телесную вещь (res), обладающую такими привычными качествами, как масса и пространство. Это и земля, и жилище, и продукты питания, и предметы обихода. Они не относили к вещам предметы, недостижимые и неконтролируемые: Солнце,

Луну, воздух и т.д. При этом вещи, участвуя в обороте, могли выступать как в единственном числе, так и в целом имущественном комплексе (например, дом и надворные постройки) <1>.

<1> Черниловский З.М. Римское частное право. М.: Проспект, 2001. С. 92 - 93.

В данной связи **вещное право** можно определить как абсолютное право лица на манипуляции с вещью (имуществом). Следовательно, к вещным правоотношениям могут быть отнесены только те отношения, которые непосредственно связаны с вещными, имущественными правами лица. Все остальное составляет содержание иных правоотношений.

Во-вторых, характер, объем и содержание манипуляций лица с вещью различны. Как следствие, существовали различные режимы, институты внутри вещных отношений, образовавших систему вещных прав: право собственности, владения и держания; право на чужую вещь.

В-третьих, вещное право, как отмечалось, - это абсолютное право лица, т.е. ему противостоит неограниченный и неопределенный, в отличие от обязательственных правоотношений, круг субъектов вещных правоотношений, которые не вправе посягать и ограничивать его право.

В-четвертых, лицо относительно вещи имеет то, что в современной цивилистике называется "вещное право следования", т.е. лицо продолжает сохранять на вещь всю полноту своих прав, когда она перешла к другому помимо его воли, находится у третьего лица незаконно, или же вещь на законных основаниях переходит не на условиях права собственности.

В-пятых, в отличие от других видов частноправовых отношений круг вещных прав довольно четко определен. Лица - субъекты вещных прав не вправе самостоятельно создавать другие разновидности вещных прав.

В-шестых, среди всех существующих вещных прав (системы вещных прав) сущностным и системообразующим институтом является право собственности, содержание которого не в последнюю очередь раскрывается через понятие вещи.

Право собственности в римском праве являлось одной из основных составляющих вещного права. При этом собственность как юридическая категория означала принадлежность имущества определенным лицам - индивидам или коллективам на определенных условиях и в определенных формах <1>. Собственность обозначалась римским словом **dominium**; право собственности на вещь - словом **proprietas**.

<1> Большой юридический словарь / Под ред. А.Я. Сухарева, В.Е. Крутских. М.: Инфра-М, 2002. С. 566.

Как справедливо отмечается в литературе, именно римские юристы впервые в мировой истории разработали право частной собственности, которое было для них правом пользования и распоряжения вещами по своему усмотрению и даже произволу, правом произвольного обращения с вещью (вещами) <1>.

<1> Черниловский З.М. Указ. соч. С. 91.

Главное качество права собственности - соединение наиболее абсолютного господства лица над вещью с правом распоряжения ею, правом определять ее судьбу. По мнению З.М. Черниловского, право собственности в римском праве есть: 1) **прямое и непосредственное** господство лица над вещью, связанное с правом распоряжения ею; 2) **исключительное** господство - как устраняющее всякое чужое воздействие на вещь, всякое чужое притязание на нее; 3) **абсолютное** господство, предполагающее исключение ограничений, кроме тех, которые установлены законом; 4) **легко приспосабливаемое** - в том смысле, что при отпадении ограничения автоматически восполняется соответствующая степень господства; 5) **правовое**, т.е. не связанное обязательством с фактическим обладанием вещью, **господство, удерживаемое одним намерением**, одной лишь волей, гарантированным правом; 6) **полная и непосредственная власть над вещью**, с необходимостью предоставляющая собственнику **право пользования и извлечения плодов**, ею приносимых <1>.

<1> Черниловский З.М. Указ. соч. С. 108 - 109.

Особенностью римского института собственности было то, что в римском праве не проводилось такого достаточно жесткого разграничения, как в современном праве, между частной и государственной собственностью. Все вещи, которые не были изъяты из оборота, находились исключительно в собственности частных лиц. Государство не являлось активным участником вещных отношений. Основная причина состояла в том, что, во-первых, существовало изначально генеральное деление всех объектов гражданского права на находящиеся в обороте и изъятые из оборота, при котором вещи

второго порядка как бы были выведены из всей системы вещных прав, находясь в общей собственности всех римлян; во-вторых, в римском праве была создана уникальная система мер, которая, наделяя собственника абсолютными правомочиями в отношении вещи, в то же время, по сути, делала его право относительным, например разрешая оккупацию не используемых по назначению земельных участков. Поэтому и только лишь в установленных пределах право собственности - это полное и абсолютное господство лица над вещью.

Основное содержание права собственности раскрывалось через самостоятельные правомочия собственника: **ius utendi et abutendi** - "право употребления и злоупотребления", т.е. право лица совершать какие угодно действия; **ius disponendi** - правомочие распоряжаться вещью, изменять ее статус, как то: продажа, дарение, заклад и т.д., вплоть до ее полного уничтожения; **ius possidendi** - реальное обладание, хозяйственное господство над вещью; **ius fruendi** - право извлекать выгоду, т.е. получать различного рода доход, плоды.

На протяжении всего развития римского права сложились четыре основных вида собственности: квинтская, бонитарная (преторская), перегринская, провинциальная; однако две последние существовали ограниченный период времени и имели меньшее значение в отличие от квинтской и бонитарной.

В древнейшем праве собственность имела однородный характер. В классическую же эпоху, под определяющим влиянием изменений в характере экономических отношений, формы собственности разветвлялись и появлялись новые виды собственности. Однако все эти виды сохраняли свой рабовладельческий характер. Прежде всего смягчился формализм квинтской собственности и появилась более гибкая бонитарная (преторская) собственность. Выделилось вступившее в широкий оборот право собственности перегринов. Наконец, встал вопрос о признании прав частных лиц на провинциальные земли <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Римское частное право" (под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского) включен в информационный банк согласно публикации - Юристъ, 2004.

<1> См.: Римское частное право: Учебник / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юриспруденция, 1999. Автор раздела V - В.А. Краснюковский.

Квинтская собственность (**dominium ex iure Quiritium**) - это право собственности, возникшее и осуществляемое на основе права квинтов. Она представляет собой древнейший и первый вид собственности со следующими отличительными признаками: субъекты - только римские граждане; объектом могло быть только недвижимое имущество (главным образом) в пределах Италии; единственный способ установления права собственности - манципация (наложение руки в присутствии пяти свидетелей и весовщика); исковая защита основывалась на нормах гражданского права.

Бонитарная (преторская) - собственность, приобретенная добросовестно и на законном основании, но не при помощи манципации, либо приобретенная гражданским способом (манципация, **in iure cessio**), но не у собственника. Поначалу она возникла как альтернатива квинтской собственности, но затем приобрела самостоятельное значение. По сути, расширение рыночного хозяйства требовало устойчивого гражданского оборота, соответствующего новым формам хозяйствования, поэтому претор вставал на сторону ответчика, и если даже сделка была исполнена с формальным нарушением правил манципации, предписывал судье отказать в иске, если судья в ходе разбирательства устанавливал факт добросовестности в ходе заключения сделки, т.е. доброй воли (**bonae fidei**). В дальнейшем развитие правоотношений свело это различие между квинтской и бонитарной собственностью к формальному определению первоначальности <1>.

<1> Лемешко В.М. Римское право // <http://e-college.ru/xbooks/xbook027/book/index/topics.htm>.

Практически одновременно с бонитарной развивалась **перегринская** собственность, что объяснялось в первую очередь вхождением Рима в сферу международного товарного оборота. Несколько позже она выделилась в самостоятельный вид, перегрини (иностранцы) имели особый статус, обладая меньшим объемом прав, чем римляне: "Некоторым общинам и даже отдельным лицам из иностранцев предоставлялось право участия в обороте римлян... Однако это не называлось даже передачей собственности и отнюдь не означало участия в квинтском праве, а только в отдельных квинтских оборотных сделках. Из этих сделок иностранцам были доступны манципация и литеральные (счетно-письменные) договоры. Приобретаемое иностранцами право защищалось только эдиктом перегринского претора при помощи "фиктивных" исков, где за истцом "фингировалось" (воображалось) свойство римского гражданина" <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Римское частное право" (под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского) включен в информационный банк согласно публикации - Юристъ, 2004.

<1> См.: Римское частное право: Учебник / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юриспруденция, 1999. Автор раздела V - В.А. Краснокутский.

Провинциальная собственность носила публично-правовой характер (**res publicae**) и существовала применительно к земле, которая была собственностью римского народа по праву завоевания. "Обыкновенно ее делили на две части: одна составляла **ager publicus**, дублировавший древнеиталийский **ager publicus** и считавшийся государственной собственностью; другая - **ager redditus**, предоставлявшийся прежним владельцам для пользования согласно их национальным законам и обычаям. Соответствующие законы выражали это формулой - **habere possidere, uti frui liceto** - пусть им будет позволено иметь, владеть, пользоваться и извлекать плоды. Но по воле римского государства прежние владельцы могли быть в любое время лишены предоставленного им права пользования" <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Римское частное право" (под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского) включен в информационный банк согласно публикации - Юристъ, 2004.

<1> Там же.

От квинтиской провинциальная собственность отличалась главным образом тем, что в пользу казны с провинциальных земель взимались особые платежи - **stipendium** или **tributum**. В сфере частного оборота провинциальные собственники не могли пользоваться юридическими актами гражданского права, а обращались исключительно к праву народов. Это упрощало и облегчало установление и передачу права собственности и немало способствовало развитию в провинциях оборота недвижимости <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Римское частное право" (под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского) включен в информационный банк согласно публикации - Юристъ, 2004.

<1> Там же.

Владение и держание были производными от института права собственности. Юридический статус владения и держания - это одна из наиболее сложных проблем в романистике <1>. Во многом это связано с противоречивостью и отрывочностью источников, относящихся к владению и держанию.

<1> Подробнее см.: Астапенко П.Н. Указ. соч. С. 130 - 134.

Владение (**possession, possessio civilis**) - это фактическое обладание вещью, фактическое господство над ней. Однако римское право признавало владением не любое фактическое обладание вещью и различало в связи с этим собственно владение и держание.

Для наличия владения необходимы были два элемента: 1) фактическое обладание вещью; 2) воля, намерение владеть вещью как своей собственной <1>. То есть владение представляло собой фактическое обладание вещью, соединенное с намерением относиться к этой вещи как к своей.

<1> Лемешко В.М. Указ. соч.

Владение возникало при совпадении у одного лица **corpora** и **animus** - объективного и субъективного начала. Соответственно, утрата хотя бы одного из реквизитов приводила к прекращению владения.

Владение изначально устанавливалось и связывалось непосредственно с самим фактом обладания вещью. Поэтому объектом владения могли быть телесные недвижимые вещи. Основными способами установления владения были оккупация и традиция.

Римское право различало два вида владения: 1) законное - владение, основывающееся на законном основании - титуле. Отсюда еще одно его название - титульное (**iusta causa possessionis**).

Обладателем такого владения, как правило, являлся сам собственник, который назывался **поссессорным**; 2) **незаконное** - владение, не имеющее правомерного основания. Могло быть двух видов: добросовестное (**bona fides**) - имеющее в качестве основания **iusta causa**, т.е. владлец искренне заблуждается и считает себя владельцем (например, купил вещь у вора), и недобросовестное (**mala fides**) - владлец знал или должен был знать, что у него нет правомерных оснований на владение, т.е. наиболее возможный вариант - это тот, когда владельцем является вор.

Помимо вышеназванного деления римские юристы отличали еще владение **цивильное**, восходящее к Законам XII таблиц, от владения **преторского**. Цивильное владение приобреталось оккупацией известной части общественной земли, и по истечении двух лет "спокойного" владения владлец становился собственником; преторское владение понималось несколько шире <1>.

<1> См.: Черниловский З.М. Указ. соч. С. 103 - 105.

Держание (detentio, possessio naturalis) представляло собой фактическое обладание вещью без **animus**. Держание, как правило, возникало у кондуктора, коммодатария, депозитария, гестора. Сюда также относилось владение кредитором заложенной вещью, владение арендатора, секвестария, владельцы суперфиция и эмфитевзиса <1>.

<1> Подробнее см.: Астапенко П.Н. Указ. соч. С. 134.

Считалось, что владения нет, если нет воли, намерения лица владеть вещью как своей собственной. При этом считалось, что есть **держание вещи**, которое чаще всего возникало на основе договора с собственником вещи (договор аренды, договор хранения и т.д.). Держание еще считалось производным владением (натуральным). "Юридическое значение различия между владением и держанием заключалось в том, что владельцы могли самостоятельно (от своего имени) защищаться от всяких незаконных посягательств на вещь, в то время как держатель вещи (например, арендатор) вынужден был каждый раз обращаться за защитой к собственнику и сам подавать иск не мог" <1>.

<1> Лемешко В.М. Указ. соч.

Право собственности в Риме не было единственным вещным абсолютным правом, т.е. правом, имеющим своим предметом непосредственно вещь и защищаемым против любого нарушителя. Кроме права собственности к вещным и абсолютным правам относились также **права на чужие вещи (iura in re aliena)**, по сути являвшиеся ограничением собственности. Поскольку это были права на вещи, принадлежащие каким-то другим лицам (не собственникам), то, конечно же, лицо, имеющее право на чужую вещь, не могло иметь такие же обширные правомочия, как собственник, который мог по римскому праву делать со своей вещью все, что ему угодно, за исключением лишь того, что ему было прямо запрещено законом.

Рассуждая об ограничениях собственности, Ю. Барон делил их на два класса в зависимости от того, возникают они вместе с самою собственностью или появляются лишь вследствие особого юридического акта. К первому классу он относит так называемые **легальные сервитуты**, которые, в свою очередь, делятся на вызванные интересами соседей (соседское право) и вызванные публичным (общественным) интересом; ко второму - **вещные права на чужую вещь (сервитут, эмфитевзис, суперфиций, закладное право) и запрещения отчуждения** <1>.

<1> См.: Барон Ю. Система римского гражданского права: В 6 кн. СПб.: Изд-во Р. Арсланова "Юридический центр Пресс", 2005. С. 346 - 354.

Самой важной категорией прав на чужую вещь являлись так называемые **сервитутные права (сервитуты - servitudes)**. Суть их состояла в том, что одно лицо вправе пользоваться (в каком-нибудь определенном отношении) вещью, принадлежащей другому лицу. "Словом "сервитут" римское право обозначало желание сделать чужую вещь "служашей" нашим интересам, обремененной в нашу пользу. Это, если говорить категорически, "рабство вещи", которое устанавливается либо в силу закона, либо по взаимному соглашению соседей-собственников" <1>.

<1> Черниловский З.М. Указ. соч. С. 124.

Применительно к сервитутам Ч. Санфилиппо говорит о шести характерных для их регулирования фундаментальных принципах: 1) своя вещь не может быть объектом сервитута; 2) сервитут не может заключаться в исполнении; 3) сервитут должен быть полезен участку; 4) вечность сервитута; 5) близость двух объектов недвижимости; 6) неделимость сервитута <1>.

<1> > См.: Санфилиппо Ч. Курс римского частного права: Учебник / Под ред. Д.В. Дождева. М.: БЕК, 2002. С. 191 - 192.

Необходимость такой категории прав, как сервитут, была в особенности очевидна ввиду существования права частной собственности на землю. Поскольку нередки случаи, когда определенный земельный участок не имеет всех тех свойств и качеств, которые необходимы для нормального его использования (например, на данном участке нет воды), для того, чтобы пользование данным земельным участком было возможно и хозяйственно целесообразно, возникает потребность в пользовании (в соответствующем отношении) соседним земельным участком. Такого рода вопросы были легко разрешимы в то время, когда земля находилась в общественной собственности (племени, рода, общины). Но с возникновением права частной земельной собственности собственник земельного участка не обязан был помогать соседу, не имеющему на своей земле воды, пастбища и т.п. Стала настоятельной потребность в закреплении за собственником одного земельного участка права пользования в известном отношении чужой землей, обычно землей соседа. Земельные участки, отрезанные от публичной дороги землями других собственников или лишенные воды и других естественных благ, нельзя было использовать без предоставления собственнику этого участка права пользоваться в соответствующем отношении чужой землей. С ростом городов, с увеличением скученности городских построек собственники городских земельных участков стали нуждаться в правовом средстве, с помощью которого можно было бы предупредить полное затемнение одного участка постройкой на соседнем участке и т.д.

З.М. Черниловский выделяет четыре древнейших сервитута: "1) право прохода через чужой участок (к публичной дороге, например); 2) право прогона через чужой участок скота на водопой и на пастбище; 3) право проезда в телеге с поклажей через чужой участок; 4) право проведения воды через чужой участок" <1>.

<1> Черниловский З.М. Указ. соч. С. 124.

Позднее наряду с сервитутами, возникшими на почве соседских поземельных отношений, появилась другая категория сервитутных прав, уже не обязательно в пользу соседа и не обязательно на пользование землей, а на любое имущество (например, на стадо коров) и в пользу какого-либо другого лица, не являющегося соседом: например, завещатель, оставляя имущество наследнику, одновременно предоставлял другому лицу право пожизненного пользования этим же имуществом (так называемый узупфрукт). Узупфрукт появился, несомненно, позднее, нежели сервитут, возникший на почве поземельных соседских отношений. Иногда римские юристы противопоставляли сервитут и узупфрукт, хотя чаще термин "сервитут" охватывает и узупфрукт.

Сервитуты делились на две категории: личные (персональные) и так называемые предиальные (от лат. **praedium** - имение), или земельные. Различие проводилось по субъекту права. **Личный сервитут** принадлежал определенному лицу персонально; **предиальный сервитут** принадлежал лицу как собственнику земельного участка. Земельный участок, в интересах пользования которым устанавливался сервитут, назывался господствующим участком; земельный участок, пользование которым в том или ином отношении составляло содержание сервитута, назывался служащим участком. Так как предиальный сервитут принадлежал лицу не персонально, а как собственнику господствующего участка, то смена собственника господствующего участка автоматически вызывала и смену субъекта предиального сервитута <1>.

<1> Новицкий И.Б. Римское право. М.: ТЕИС; Гуманитарное знание, 1996. С. 105.

Все земельные сервитуты неразрывно были связаны с господствующим участком - **praedium dominans**. Они предполагали существование двух отдельных земельных участков: **fundus servit fundo** - участок служит другому участку.

Личными сервитутами считались пожизненные права пользования чужой вещью. Основными видами личных сервитутов были: **ususfructus**, **usus**, **habitatio**, **operae servorum vel animalium** <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Римское частное право" (под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского) включен в информационный банк согласно публикации - Юристъ, 2004.

<1> Подробнее об этом см.: Римское частное право: Учебник / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юриспруденция, 1999.

Самым распространенным и обширным по своему содержанию правом пользования чужой вещью был узурфрукт, который позволял своему обладателю как пользоваться самой чужой вещью, так и извлекать из нее плоды, не повреждая и не изменяя самой вещи. Обладатель такого права имел возможность пользоваться чужой вещью, извлекать из нее доходы, пользу, но не вправе был распоряжаться ею.

К правам на чужие вещи относились также суперфиций, эмфитевзис и залоговое право, которое устанавливалось в обеспечение платежа по какому-нибудь обязательству, обеспеченному залоговым правом, и означало право (возможность) обратиться с иском на заложенную вещь.

Суперфиций и эмфитевзис являлись наследственными и отчуждаемыми правами на вещь, которые устанавливали длительное пользование чужой землей под здание - в первом случае и под обработку - во втором.

Суперфиций - ("наземная часть строения", "то, что прочно связано с землей") - наследственное и отчуждаемое право пользования строением, возведенным на чужой земле <1>. По сути, данный институт вырос из долгосрочной аренды земли или строения. Поскольку переход земли от одного собственника к другому не влиял на статус арендатора, можно сказать, что уже в римском праве вещное право характеризовалось таким свойством, как право следования.

<1> Большой юридический словарь / Под ред. А.Я. Сухарева, В.Е. Крутских. М.: ИНФРА-М, 2002. С. 604.

Эмфитевзис ("прививаю", "насаждаю") - особый вид наследственного, долгосрочного пользования чужой землей <1>, который предполагал ее обработку. Эмфитевзис состоит в вещном отчуждаемом и передаваемом праве на чужую недвижимость, которое наделяет своего обладателя самыми широкими полномочиями относительно вещи с обязанностью вносить ежегодную плату ее собственнику <2>.

<1> Там же. С. 604.

<2> См.: Санфилиппо Ч. Указ. соч. С. 206.

Что касается защиты вещных прав в римском праве, следует заметить, что прежде всего речь шла о защите права собственности: "Защита собственности в рабовладельческом обществе была чрезвычайно разнообразна по своим источникам (обычай, цивильное, преторское право), по своим видам и направленности. Способы защиты собственности изменялись и приспособлялись к тем видам собственности, которые она принимала в классическом и позднейшем праве Юстиниана" <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Римское частное право" (под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского) включен в информационный банк согласно публикации - Юристъ, 2004.

<1> Римское частное право: Учебник / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юриспруденция, 1999 (автор раздела V - В.А. Краснюкский).

Основными способами защиты права собственности в римском праве являлись **виндикационный иск (rei vindicatio)** - требование невладельца к владельцу о возврате ему вещи и **негаторный иск (actio negatoria)**, направленный против всяких серьезных и реальных посягательств с чьей-либо стороны на имущество собственника. Различался при этом также петиторный иск, который давал защиту невладельцу собственнику против владельца не собственника и включал при этом обязанность истца (т.е. собственника) возместить добросовестному владельцу его издержки.

Помимо названных выше применялись также **иск о воспрещении (actio prohibitoria)** и **публициановский иск (actio Publiciana)**, которые могли предъявляться против любого нарушителя права собственности, а также иски, направленные лично против нарушителя в соответствии с особым характером его действий (**actio furti, actio legis Aquiliae, actio iniuriarum** и др.) <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Римское частное право" (под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского) включен в информационный банк согласно публикации - Юристъ, 2004.

<1> Римское частное право: Учебник / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юриспруденция, 1999. Автор раздела V - В.А. Краснюкский.

Защита в определенной мере предоставлялась и правам на чужие вещи. Так, сервитутные права защищал иск, аналогичный виндикационному иску, - **vindicatio** или **petition servitutis**; usufruct - **vindicatio** или **petition ususfructus**. Эмфитевтическое пользование наделялось защитой претора - как против стороннего нарушителя, так и против самого собственника <1>.

<1> Черниловский З.М. Указ. соч. С. 128 - 129.

§ 2. Вещные права
в российском дореволюционном законодательстве:
история становления и развития.
Виды вещных прав в российском
дореволюционном законодательстве и их защита

Судьба такого гражданско-правового института, как вещное право, складывалась в России в разное время по-разному. В дореволюционной России под вещным правом понимался довольно широкий круг гражданских прав, особенно в области земельных отношений (Уст. гражд. суд., п. 2 ст. 1491). Прежде всего, к таковым относилось "право собственности, как основа всего современного гражданского порядка. К нему примыкают право на чужую вещь, состоящую в собственности другого лица, а именно сервитуты, чиншевое право. К ним причисляется обыкновенно и залоговое право" <1>.

<1> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М.: Спарк, 1995. С. 142.

Определяя место вещных прав в российском дореволюционном законодательстве, заметим, что вещным правам был посвящен разд. 2 кн. 2 т. X Свода законов Российской империи "О существе и пространстве разных прав на имущества".

В частности, в указанном акте давалось определение **права собственности**, которое было достаточно емким, сложным, поскольку в него были включены следующие составляющие: "а) содержание права собственности (владение, пользование и распоряжение); б) отрицательная сторона права собственности ("исключительно и независимо от лица постороннего"); в) бессрочность права собственности ("вечно и потомственно"); г) способы возникновения права собственности: первоначальные - "кто был первым приобретателем имущества" и производные - "или кому власть сия от первого ее приобретателя дошла..."; д) отдельное указание на "передачу и укрепление" <1>. Называлось в Своде законов и право собственности неполное, т.е. ограниченное право собственности <2>.

<1> Бабаев А.Б. Система вещных прав. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 51.

<2> Подробнее об этом см.: Бабаев А.Б. Указ. соч. С. 47 - 89; Сперанский М.М. Объяснительная записка содержания и расположения Свода законов гражданских // Архив исторических и практических сведений, относящихся до России, издаваемый Н. Калачевым. 1859. Кн. 2. С. 11 - 13.

Свод законов гражданских предусматривал и так называемые права участия частного и права угодий. **Права участия частного** (права соседства) представляли собой права участия в пользовании и выгодах чужого имущества. К их числу относились, в частности, публичные сервитуты. **Права угодий** в чужом имуществе охватывали право въезда в чужой лес и право пользования звериными, рыбными и иными промыслами в чужих владениях, что можно отнести к реальным сервитутам.

Предусматривал Свод законов также "права владения и пользования, отдельные от права собственности". В частности, в названном документе называлось право пожизненного владения и право вечно-чиншевого владения (чиншевое право), которое было очень близко к эмфитевзису в римском праве. Предусматривало дореволюционное российское право и такую разновидность вещных прав, как право застройки <1>.

<1> См.: Закон от 12 июля 1912 г. "О праве застройки".

Таким образом, дореволюционное российское законодательство предусматривало наряду с правом собственности ряд ограниченных вещных прав, в числе которых следует назвать права участия частного и права угодий (по сути - реальные сервитуты), права владения и пользования (право пожизненного владения, чиншевое право, право застройки).

Что касается права залога, то, по мнению К.П. Победоносцева, оно стояло "как бы на границе между областью вотчинных и личных прав, примыкая к первым преимущественно по вотчинному характеру обеспечения, который составляет его содержание" <1>.

<1> Победоносцев К.П. Курс гражданского права: Вотчинные права. СПб.: Синод. тип., 1896. Ч 1. С. 118.

Из способов защиты вещных прав Свод законов предусматривал в качестве таковых владельческий и виндикационный иски.

§ 3. Вещные права в советском гражданском праве и законодательстве, их виды и особенности

В советский период вещное право поначалу было узаконено в ГК РСФСР 1922 г., где данному вопросу был посвящен специальный раздел. К числу вещных прав были отнесены право собственности, право застройки и залог.

Но в дальнейшем среди отечественных юристов стало преобладать мнение, что нет никаких оснований для выделения вещных прав в качестве одного из подразделений гражданского законодательства <1>. Не случайно положения о вещном праве вовсе не были закреплены в Основах гражданского законодательства Союза ССР 1961 г. и принятых вслед за ними гражданских кодексах союзных республик (в частности, ГК РСФСР 1964 г.), в которых признавалась лишь такая разновидность ограниченных вещных прав, как право оперативного управления имуществом (ст. 26.1 Основ гражданского законодательства Союза ССР 1961 г.; ст. 93.1 ГК РСФСР 1964 г.).

<1> Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву. Л.: Изд-во Ленингр. гос. ун-та, 1949. Гл. 5.

Во всех гражданско-правовых актах советского периода содержались нормы, регулирующие отношения **собственности**. Однако законодательного определения права собственности не было, равно как и не раскрывалось его содержание. О праве собственности речь шла прежде всего применительно к государственной собственности; право же частной собственности было объявлено "вне закона".

Что касается **права оперативного управления**, то достаточно длительное время оно оставалось единственным признаваемым отечественным законодательством ограниченным вещным правом.

Категория "право оперативного управления" впервые была предложена и научно обоснована академиком А.В. Венедиктовым. В дальнейшем изучением этого гражданско-правового института занимались и многие другие исследователи <1>.

<1> Петров Д.В. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления. СПб.: Юридический центр Пресс, 2002; Полетаев Ю.Н. Правовая охрана имущества государственного предприятия (объединения). М.: Юрид. лит., 1991; Толстой Ю.К. Социалистическая собственность и оперативное управление // Проблемы гражданского права: Сб. статей / Под ред. Ю.К. Толстого, А.К. Юрченко, Н.Д. Егорова. Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1987; и др.

Ключевым в теории А.В. Венедиктова является то, "что государство объединяет всю полноту государственной власти со всеми полномочиями собственника и что ни один государственный орган (в том числе и предприятие) не является субъектом присвоения, не присваивает и не может присваивать ни одного объекта государственной собственности, независимо от характера этого объекта" <1>. Именно этим объясняется то, что право оперативного управления получило в советский период законодательное признание.

<1> Полетаев Ю.Н. Указ. соч. С. 15.

Излагая свою концепцию, А.В. Венедиктов не отождествлял полномочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом с правом собственности, так как стоял на позиции, что эти полномочия могут принадлежать как собственнику, так и несобственнику имущества. По его мнению, если собственник всегда действует "своей властью и в своих интересах", то субъект, осуществляющий оперативное управление имуществом, действует властью собственника и в его интересах (например, государства) <1>.

<1> Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. М.-Л.: АН СССР, 1984. С. 337 - 349.

Первоначально институт права оперативного управления имуществом складывался в условиях преобладания государственной собственности и использовался больше всего как необходимый элемент

государственной собственности. Зависимость же права оперативного управления от права собственности государства в тот период выражалась в том, что правомочия владения, пользования и распоряжения государственным имуществом осуществлялись государственными предприятиями (организациями) в соответствии с целями их деятельности, плановыми заданиями и назначением имущества, а именно государство, как собственник имущества, и определяло и цели деятельности предприятия, и их плановые задания, и назначение имущества.

Введенная в юридическую литературу А.В. Венедиктовым конструкция "право оперативного управления" была для того времени новшеством, и его вклад в развитие цивилистической науки весьма значителен. Более того, данная гражданско-правовая конструкция выдержала испытание временем и очень долгое время была наряду с правом собственности единственным ограниченным вещным правом, допускаемым советским гражданским законодательством. Но возникшее в период преимущественно плановой экономики и соответствующих ей методов управления данное вещное право и предназначалось в большей степени для периода преобладания государственной собственности. Однако даже с переходом к экономическим, рыночным методам управления данный гражданско-правовой институт не прекратил своего существования, хотя, несомненно, претерпел некоторые изменения и, разумеется, действующим законодательством предусмотрен уже в несколько ином виде. С переходом к рыночной экономике значительно сузился и круг субъектов права оперативного управления.

Становление в России новых рыночных отношений не могло не отразиться на таком фундаментальном институте гражданского права, как институт вещных прав. Несколько иным стал подход к пониманию вещного права, к его содержанию, к разновидностям вещных прав. Закон РСФСР от 24 декабря 1990 г. "О собственности в РСФСР" <1> (ст. ст. 5, 6) возродил в отечественном законодательстве правовую категорию вещных прав, а в дальнейшем специальный раздел "Право собственности и другие вещные права" появился в Основы гражданского законодательства Союза ССР 1991 г.

<1> Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР. 1990. N 30. Ст. 416.

Закрепление в отечественном законодательстве получила категория **"право полного хозяйственного ведения"**, которая была впервые введена Законом СССР от 6 марта 1990 г. "О собственности в СССР" <1>, когда почти все государственные предприятия были переведены на полный хозяйственный расчет. Согласно этому Закону (п. 1 ст. 24) имущество, являвшееся государственной собственностью и закрепленное за государственным предприятием, принадлежало последнему на праве полного хозяйственного ведения, к которому применялись правила о праве собственности (если законом не было установлено иное).

<1> Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. 1990. N 11. Ст. 164.

Это было довольно широкое по своему содержанию вещное право. Важной отличительной чертой такого вещного права было то, что обладатель права полного хозяйственного ведения мог осуществлять владение, пользование и распоряжение "по своему усмотрению" и единственным ограничением было лишь то, чтобы действия такого хозяйствующего субъекта не противоречили закону.

Тот факт, что содержание права полного хозяйственного ведения было максимально приближено к содержанию права собственности, наталкивал ряд ученых-цивилистов на мысль о необходимости признания его обладателя собственником закрепленного за ним имущества. В частности, В.П. Мозолин предлагал применить к такому имуществу "сложноструктурную модель права собственности", при которой у одного и того же имущества должно быть два юридических собственника: государство (муниципалитет) и само предприятие" <1>. Ю.Г. Басин и Ю.Х. Калмыков <2> предлагали признать предприятие собственником всего или части вверенного ему имущества. Так, Ю.Х. Калмыков писал, что "государство не выступает, как правило, в качестве обычного собственника и непосредственно не реализует известной "триады" - владения, пользования и распоряжения. Оно осуществляет общее управление имуществом. Реальные же правомочия по владению, пользованию и распоряжению, по его мнению, принадлежат предприятию, которое также является собственником имущества. Следовательно, автор признает возможным существование раздвоенной собственности, когда государство выступает как "верховный управитель", лишенный реальных правомочий собственника" <3>.

<1> Мозолин В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. М.: ИГиП РАН, 1992. С. 153.

<2> См.: Басин Ю.Г. Правовая модель полного хозрасчета // Советское государство и право. 1988. N 4. С. 15 - 18; Калмыков Ю.Х. Общественная собственность и трудовой коллектив // Хозяйство и право. 1988. N 12. С. 56 - 60.

<3> Калмыков Ю.Х. Указ. соч. С. 57 - 58.

Однако принятие такой позиции повлекло бы за собой юридическое закрепление конструкции "двойной" ("расщепленной") собственности на одно и то же имущество. Законодатель не воспринял этого, оставшись на традиционной для российского права позиции, согласно которой у одной вещи двух собственников быть не может, соответственно, не признал обладателей вещных прав - не собственников имущества - непосредственными собственниками предоставленного им или закрепленного за ними имущества.

В свое время введение в оборот категории "право полного хозяйственного ведения" было своего рода допустимым компромиссом между старой категорией "право оперативного управления", сформированной в период преобладания государственной собственности, и попыткой предоставить хозяйствующему субъекту большую самостоятельность. Признание такого института в юридической литературе и в законодательстве стало возможным в тот период, когда государственные предприятия переходили на полный хозрасчет в условиях самофинансирования, самоокупаемости, самообеспечения и т.п. Основываясь на таких принципах, как оперативная самостоятельность, самоокупаемость, рентабельность, материальная заинтересованность и ответственность за результаты хозяйственной деятельности, хозрасчет представлял собой все же метод планового ведения хозяйства и руководства экономикой. Оперативная самостоятельность предприятия реализовывалась посредством установления компетенции, т.е. прав и обязанностей соответствующего хозрасчетного звена по решению вопросов своей производственной деятельности. Принципы самоокупаемости и рентабельности осуществлялись путем закрепления порядка использования своей прибыли и взаимоотношений предприятия с его вышестоящими органами и государственным бюджетом по ее перечислению (например, хозяйственный договор). Материальная заинтересованность должна была обеспечиваться созданием фондов экономического стимулирования за счет прибыли предприятия по результатам его работы. Предусматривалась законодательством и определенная система мер ответственности за результаты хозяйственной деятельности государственного предприятия.

Хозяйственный расчет призван был, таким образом, предоставить государственному предприятию максимальные возможности для более полной реализации им правомочий по владению, пользованию и распоряжению предоставленным ему имуществом. Разумеется, в то время применение данного правового института было прежде всего и в большей степени связано с государственной собственностью, что предоставляло предприятиям возможность сопротивляться необоснованному изъятию у них имущества и другим незаконным попыткам вмешательства в их хозяйственную деятельность. Но программа, направленная на развитие и расширение имущественных прав государственных предприятий через хозяйственный расчет, отвечала своему прямому назначению только в условиях огосударствленной экономики, когда более 96% собственности находилось в руках государства. Приватизация же государственного имущества, призванная одновременно выполнять ряд социальных функций, в первую очередь была нацелена на то, чтобы осуществить передачу имущества (прежде всего средств производства) от государства как исключительного собственника частным физическим и юридическим лицам.

В условиях перехода к рыночным отношениям весьма логичным и уместным стало некоторое ограничение прав государственных (муниципальных) предприятий, в результате чего "право полного хозяйственного ведения" трансформировалось в **"право хозяйственного ведения"**. Ограничения коснулись в первую очередь возможностей государственных (муниципальных) предприятий самостоятельно отчуждать (дарить, продавать), сдавать в залог или в аренду или иным способом распоряжаться юридической судьбой недвижимости и другого наиболее ценного имущества государства. Основное отличие института права полного хозяйственного ведения от института права хозяйственного ведения состоит в различных реальных возможностях осуществления правомочий (главным образом возможности распоряжаться), основаниях установления, социальном назначении и сфере применения.

Категория "право хозяйственного ведения" впервые была закреплена в отечественном законодательстве принятым в 1990 г. Законом РСФСР "О предприятиях и предпринимательской деятельности" (ст. 3), положения которого предусматривали возможность существования несколько более ограниченного, чем право полного хозяйственного ведения, права на имущество.

В дальнейшем институт права хозяйственного ведения займет свое место и в действующем ГК РФ.

Контрольные вопросы

1. Какие вещные права были известны римскому праву? В чем их особенности?
2. Что римские юристы понимали под правом собственности? Какие виды собственности выделялись?
3. Что представляло собой владение по римскому праву?
4. Что понималось под правом на чужую вещь? Какие права на чужие вещи известны римскому

праву?

5. Как в римском праве осуществлялась защита вещных прав?

6. Как определяли право собственности российские дореволюционные исследователи?

7. Что представляло собой право собственности по законодательству дореволюционной России? Как определялось его содержание?

8. Какие права на чужие вещи признавались российским дореволюционным законодательством и правом? Охарактеризуйте их.

9. Что представляло собой чиншевое право, право застройки?

10. Назовите особенности регулирования отношений по поводу вещных прав в советском законодательстве.

11. Как определялось право собственности в советском гражданском праве и советском законодательстве?

12. В чем особенности права оперативного управления, предусмотренного ГК РСФСР 1964 г.?

Литература

1. Бабаев А.Б. Система вещных прав: Монография. М.: Волтерс Клувер, 2006.
2. Барон Ю. Система римского гражданского права. В 6 кн. СПб.: Юридический центр Пресс, 2005.
3. Варшавский К.М. Право застройки в СССР. М.: Юриздат, 1926.
4. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. М.-Л.: АН СССР, 1948.
5. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. М.: Госюриздат, 1961.
6. Иеринг Р. Теория владения. СПб., 1895.
7. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. (по испр. и доп. 8-му изд., 1902 г.). 3-е изд., испр. М.: Статут, 2003.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Римское частное право" (под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского) включен в информационный банк согласно публикации - Юристъ, 2004.

8. Римское частное право: Учебник / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юриспруденция, 1999.

9. Халфина Р.О. Право личной собственности граждан СССР. М.: АН СССР, 1955.

10. Черниловский З.М. Римское частное право. М.: Проспект, 2001.

11. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права: В 2 т. М.: Статут, 2005.

12. Энгельман И.Е. О давности по русскому гражданскому праву. М.: Статут, 2003.

Глава 2. ВЕЩНЫЕ ПРАВА В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ ОТДЕЛЬНЫХ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН

§ 1. Общие положения о вещном праве в законодательстве зарубежных стран

Вещные права в целом известны праву и законодательству многих зарубежных стран, причем в некоторых из них даже выделены в самостоятельные разделы гражданских кодексов (к примеру, в Германском гражданском уложении третья книга называется "Вещное право"). Однако легального определения вещного права, равно как и в гражданском праве России, нет. Можно отметить лишь попытки сформулировать такое определение, которые встречаются в литературе. Так, О.М. Козырь определяет вещное право как совокупность норм, регулирующих такие имущественные отношения, в которых управомоченные лица могут осуществлять свои права на имущество (вещь), не нуждаясь в положительных действиях других лиц <1>.

<1> См.: Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. М.: Междунар. отношения, 2004. Т. 1. С. 309.

Рассуждая о соотношении вещных и обязательственных прав, И.А. Зенин выделяет по меньшей мере три важных отличия. Во-первых, все виды вещных прав, по его мнению, должны быть предусмотрены законом, ибо стороны не могут по своему усмотрению создавать новые вещные права. Во-вторых, объектами вещных прав служат только индивидуально-определенные вещи. И в-третьих, вещные права по своей природе являются абсолютными, т.е. такими, в которых управомоченным лицам противостоит неопределенный круг обязанных лиц. И.А. Зенин полагает, что абсолютный характер вещных прав проявляется, в частности, в так называемом праве следования (**droit de suite**) и праве

преимущества (**droit de preference**) <1>: "В силу права следования вещное право "следует за вещь". Правом следования обосновывается, в частности, институт виндикации. Вследствие того же права, скажем, земельный участок в руках одного собственника остается обремененным сервитутом или правом залога, которые установил другой собственник (его предшественник). Согласно праву преимущества носитель вещного права осуществляет свое право на чужую вещь, отстраняя носителей обязательственных прав. Так, требование кредитора по залогу удовлетворяется из стоимости заложенной вещи ранее требований незалоговых кредиторов" <2>.

<1> Зенин И.А. Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебное пособие. М.: Высш. образование, 2008. С. 62 - 63.

<2> Там же. С. 63.

В качестве **объекта вещных прав** в законодательстве большинства зарубежных стран называются индивидуально-определенные вещи, которые традиционно делятся на движимые и недвижимые. Так, к примеру, "все имущества являются движимыми и недвижимыми" в соответствии со ст. 516 Гражданского кодекса Франции 1804 г. При этом отнесение вещи к числу недвижимых несколько своеобразно. Во-первых, это вещи недвижимые по своей природе (земельные участки, строения, урожай на корню, плоды на деревьях); во-вторых, в силу своего назначения (земледельческие орудия и животные, служащие для обработки земли и помещенные собственником на его участке для обслуживания и эксплуатации последнего); в-третьих, вследствие предмета, принадлежность которого они составляют (узурфрукт). Движимыми же Гражданский кодекс Франции признает вещи либо в силу природы, либо в силу прямого указания закона (ст. ст. 527 - 528). Например, в соответствии со ст. 529 Гражданского кодекса Франции движимыми вещами признаются права на акции или доли в финансовых, торговых или промышленных компаниях.

Германское законодательство использует понятие "недвижимые вещи" и относит к ним земельные участки. Здания и сооружения при этом рассматриваются лишь как существенные составные части недвижимой вещи, которые прочно соединены с землей.

Применительно к объектам имущественных прав в литературе обращается внимание на "проявляющуюся в развитых западных странах тенденцию к модернизации юридических форм частного присвоения. В США, Англии и других странах общего права к обслуживанию интересов крупных фирм приспособляется средневековый институт доверительной собственности (**trust**) <1>. В орбиту частной собственности все шире вовлекаются акции, облигации, паи, чеки, векселя и другие ценные бумаги, содержащие различные права требования" <2>.

<1> Ласк Г. Гражданское право США (право гражданского оборота). М.: Иностранная литература, 1961. С. 512 - 515.

<2> Зенин И.А. Указ. соч. С. 63 - 64.

В гражданском праве большинства зарубежных стран основное место в системе вещных прав занимает право собственности. Данное право характеризуется в принципе полнотой всех правомочий его носителя в отношении имущества. Кроме того, в систему вещных прав входят и другие вещные права, чаще именуемые как права на чужие вещи. Это различные по своему содержанию права лиц на вещи, принадлежащие как объекты собственности иным лицам, закрепляющие за их носителями правомочия, относящиеся к правомочиям собственника, но не лишające последнего его права на вещь. Существование других видов вещных прав (права залога, сервитутов, узурфрукта и др.) основано на юридико-техническом приеме расчленения права собственности на имущество, выделения из него тех или иных правомочий собственника и закрепления их за несобственником. Они являются не только ограниченными по содержанию по сравнению с правом собственности на имущество, но и производными и зависимыми от права собственности <1>.

<1> Подробнее см.: Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. М.: Междунар. отношения, 2004. Т. 1. С. 310 - 312.

Говоря о системе вещных прав на имущество в англо-американском праве, некоторые авторы отмечают, что она отличается определенным своеобразием, до сих пор несущим отпечаток правовых форм регулирования собственности в эпоху феодализма: "Права имущественного содержания отождествляются с правом собственности (**property**), рассматриваются как его разновидности и могут в этом качестве рассматриваться нами как аналог вещных прав континентального права. В рамках этих прав выделяются право собственности, аналогичное континентальному (**ownership**), опосредуемое в отношении земельной недвижимости титулом, именуемым "фригольд" (**freehold title**), и иные имущественные права, сходные с ограниченными вещными правами романо-германской системы права:

право залога, сервитуты и т.д., а также такие права, как патентное и авторское. Спецификой английского права является и то, что аренда недвижимого имущества (**leasehold**), рассматриваемая в романо-германской системе права в качестве института обязательственного права, относится к разновидностям права собственности" <1>.

<1> Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. М.: Междунар. отношения, 2004. Т. 1. С. 312 - 313.

Применительно к законодательству ряда государств постсоветского пространства следует заметить, что, равно как и в российском законодательстве, в законодательных актах, в частности, Белоруссии (Гражданский кодекс Республики Беларусь) и Украины (Гражданский кодекс Украины, Хозяйственный кодекс Украины) нет соответствующего определения вещного права.

§ 2. Право собственности в праве отдельных зарубежных стран

В классической западной юриспруденции **собственность** рассматривается как наиболее полное господство лица над вещью. Такое понимание собственности было воспринято из римского частного права и закреплено законодательно. Классическое римское право рассматривало собственность как "неограниченное и исключительное господство лица над вещью, как право, свободное от ограничений по самому своему существу и абсолютное по своей защите". В праве Юстиниана оно обозначалось как "полная власть над вещью - **plena in re potestas**".

Позже западная наука гражданского права стала трактовать собственность как отношение людей к вещам, которое по своему содержанию характеризуется рядом правомочий собственника. Так, например, Ф. Бауэр рассматривал собственность как "наиболее всеохватывающее право господства над вещью, какое допускает правопорядок" <1>, К. Лоренц - как полномочие собственника "владеть вещью, перерабатывать ее, пользоваться ею или употребить ее или же отказаться от своей собственности, отдать свое право собственности либо передать его кому-либо другому" <2>.

<1> Цит. по: Лазар Я. Собственность в буржуазной правовой теории / Пер. с нем.; спец. науч. ред. и вступ. ст. В.А. Кикоть. М.: Юрид. лит., 1985. С. 49.

<2> Там же.

С развитием акционерных и других хозяйственных обществ, объединяющих свои капиталы, в западной теории стала господствовать концепция так называемой трансформации (преобразования) собственности (А. Берли, Г. Минс, Дж. Бернхайм, Ж. Рипер, Дж. Гэлбрэйт и др.), суть которой заключается в том, что собственность коренным образом, "качественно" изменилась <1>.

<1> Советское и иностранное гражданское право (проблемы взаимодействия и развития) / Отв. ред. В.П. Мозолин. М.: Наука, 1989. С. 220 - 221.

Право собственности является единственным вещным правом (к тому же правом абсолютным), которое бесспорно признается законодательством любого государства. Традиционным является и включение в его содержание правомочий владения, пользования и распоряжения. Однако отдельные вопросы регулирования отношений собственности в нормативных актах отдельных государств имеют свою специфику.

Современные западные юристы критически относятся к известной еще римскому праву и господствующей по сей день в странах континентального права традиционной "триаде" правомочий собственника. Так, согласно § 903 Германского гражданского уложения 1896 г. собственник распоряжается вещью по своему усмотрению; в соответствии со ст. 544 Гражданского кодекса Франции 1804 г. собственник пользуется и распоряжается вещами наиболее абсолютным образом. Сходное высказывание содержится в Трактате сэра Уильяма Блэкстона (конец XVIII в.): право собственности следует рассматривать как единоличное и деспотичное господство над вещью <1>.

<1> Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 115.

В соответствии с французской гражданско-правовой доктриной, основывающейся на действующем законе, право собственности заключается: в правомочии пользования (**ius utendi**), т.е. праве использовать вещь по ее назначению; в правомочии пользования плодами вещи (**ius fruendi**), в соответствии с которым собственник имеет право на доход, приносимый вещью; в праве уничтожения вещи (**ius abutendi**) <1>.

<1> Зенин И.А. Указ. соч. С. 70.

В англо-американском праве, не знаящем в силу своего прецедентного характера законодательного определения права собственности, насчитывается 10 - 12 различных правомочий собственника, способных в разных сочетаниях одновременно находиться у различных лиц <1>.

<1> Кикоть В.А. Современные тенденции и противоречия учения о праве собственности в развитых капиталистических странах (научно-аналитический обзор) // Актуальные проблемы современного буржуазного гражданского права: Сборник научно-аналитических обзоров. М.: ИНИОН АН СССР, 1983. С. 41 - 43; Рубанов А.А. Эволюция права собственности в основных странах Запада: тенденции и перспективы // Советское государство и право. 1987. N 4. С. 107 - 115.

Попытки западных исследователей дать новую интерпретацию содержания права собственности предпринимаются в трех основных направлениях.

Ряд авторов из Италии и Германии стремятся сформулировать краткое определение, подчеркнув в нем "существенное ядро" права собственности. С. Пульятти и Ф. Бартоломеи полагают, что право собственности охватывает только два правомочия: пользование и распоряжение. При этом С. Пульятти считает распоряжение "крайним пределом" правомочия пользования, сводя тем самым право собственности к праву пользования <1>. Западногерманский исследователь Т. Хесс ограничивается тем, что к римской "триаде" правомочий собственника добавляет еще одно - управление <2>. По мнению Я. Шаппа, правомочия собственника действуют в двойном аспекте и потому право собственности складывается из правомочия воздействия и правомочия исключения. При этом правомочие воздействия (**Einwirkungsbefugnis**) "охватывает все виды возможного использования вещи, среди которых можно выделить: потребление вещи, извлечение плодов и получение доходов от вещи, уход за ней, ее преобразование и в конечном итоге даже ее уничтожение. Как часть правомочия воздействия рассматривается и право передачи вещи другому лицу", а правомочие исключения (правомочие исключать воздействие со стороны третьих лиц - **AusschlieBungs-befugnis**) характеризует право собственности как право, которым "могут быть обоснованы защитительные правопритязания собственника по отношению к нарушителю" <3>.

<1> Советское и иностранное гражданское право (проблемы взаимодействия и развития) / Отв. ред. В.П. Мозолин. М.: Наука, 1989. С. 217.

<2> Кулагин М.И. Предпринимательство и право: опыт Запада. М.: Дело, 1992. С. 66.

<3> Шапп Я. Основы гражданского права Германии: Учебник. М.: БЕК, 1996. С. 46 - 47; Он же. Система германского гражданского права: Учебник / Пер. с нем. С.В. Королева. М.: Междунар. отношения, 2006. С. 65 - 66.

К другому направлению тяготеют те западные юристы, которые полагают, что единого определения права собственности дать невозможно, поскольку, по их мнению, необходимо различать понятия собственности в отдельных отраслях права, а именно конституционной, гражданской, хозяйственной <1>.

<1> Лазар Я. Указ. соч. С. 49 - 57; Советское и иностранное гражданское право (проблемы взаимодействия и развития) / Отв. ред. В.П. Мозолин. М.: Наука, 1989. С. 217.

Третьего направления придерживаются английские исследователи, которые пытаются дать универсальное определение права собственности путем составления своего рода каталога правомочий собственника. Так, В. Харн включает в него шесть составляющих: право владения, пользования, производства, право на расторжение, право распоряжаться собственностью при жизни и после смерти и право исключать всех прочих лиц от вмешательства в принадлежащее собственнику имущество, которые, по его мнению, могут объединяться в руках одного лица, которому в этом случае будет принадлежать полное право собственности, но лицо также может иметь одно или же несколько из перечисленных правомочий, и в таком случае ему принадлежит ограниченное право собственности <1>.

<1> Советское и иностранное гражданское право (проблемы взаимодействия и развития) / Отв. ред. В.П. Мозолин. М.: Наука, 1989. С. 218.

А. Оноре предложил определение права собственности, включающее в себя 11 составных элементов, представив его как определение "полного", "либерального" права собственности, где к числу этих элементов были отнесены: право владения, понимаемое как исключительный физический контроль

над вещью или как право исключительного ее использования; право пользования или личного пользования вещью, когда оно не включает в себя два последних правомочия; право управления, т.е. право решать, как и кем может быть использована вещь; право на доход, на те блага, которые дает реализация двух предыдущих правомочий; право на отчуждение, потребление, растрату по своему усмотрению, на изменение или уничтожение вещи; гарантия от экспроприации или право на безопасность; право передавать вещь; бессрочность; запрещение использовать вещь во вред другим; возможность отобрания вещи в уплату долга; остаточный характер, т.е. существование правил, обеспечивающих восстановление нарушенного правомочия <1>. Представив такой обширный перечень возможных правомочий собственника, А. Оноре полагал, что конкретное право собственности может охватить лишь некоторые из них. Следовательно, он допускает, что на одно и то же имущество могут существовать права собственности нескольких лиц, в результате чего происходит "расщепление" собственности.

<1> Honore A.M. Ownership // Oxford essays in jurisprudence. Oxford, 1961. P. 107 - 147.

Свою специфику имеет правовое регулирование отношений собственности в нормативных актах Белоруссии и Украины. Так, если ГК РФ, введенный в действие с 1 января 1995 г., вслед за Конституцией РФ называет признаваемые в России формы собственности - частную, государственную, муниципальную и иные, то в Гражданском кодексе Республики Беларусь, введенном в действие с 1 июля 1999 г., указываются лишь две формы собственности - государственная и частная. При этом государственная собственность в Гражданском кодексе Республики Беларусь представлена в виде республиканской собственности (собственность Республики Беларусь) и коммунальной собственности (собственность административно-территориальных единиц) (п. 1 ст. 215).

В Гражданском кодексе Украины, вступившем в действие с 1 января 2004 г., упоминания о формах собственности нет вообще. На наш взгляд, такой подход украинского законодателя представляется вполне оправданным, поскольку форма собственности, по сути, не является правовой категорией, а понятие и содержание права собственности, равно как и возможности его защиты, не должны зависеть от того, кто является его субъектом - частное лицо (физическое или юридическое) или публично-правовое образование.

В то же время заметим, что в Гражданском кодексе Украины определено право собственности украинского народа (ст. 324), право собственности государства Украина (ст. 326) и право собственности территориальных громад (право коммунальной собственности) (ст. 327). В частности, принадлежащими на праве собственности украинскому народу признаются такие объекты, как земля, ее недра, атмосферный воздух, водные и иные природные ресурсы, находящиеся в пределах территории Украины, природные ресурсы ее континентального шельфа, исключительной (морской) экономической зоны.

Право собственности определено в Гражданском кодексе Украины как право лица на вещь (имущество), которое оно осуществляет в соответствии с законом по своей воле, независимо от воли других лиц (ст. 316) <1>.

<1> Справедливости ради надо заметить, что в ГК РФ нет определения права собственности, оно раскрывается лишь через содержание права собственности - правомочия владения, пользования и распоряжения (ст. 209). Однако в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации предлагается внести соответствующие изменения в ГК РФ и определить право собственности как вещное право, которое дает лицу наиболее полное господство над вещью, в том числе путем владения, пользования и распоряжения ею, а также совершения в отношении ее любых действий, не запрещенных законом и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц.

Нет специального определения права собственности и в Гражданском кодексе Республики Беларусь, где данное право также раскрывается через содержание права собственности, т.е. принадлежащие собственнику права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (ст. 210).

§ 3. Право доверительной собственности (траст), его особенности

Законодательство ряда зарубежных стран предусматривает институт **доверительной (фидуциарной) собственности (траст)**.

Слово "траст" (trust) английского происхождения и в переводе с английского языка означает "доверие". Траст представляет собой особое доверительное отношение, подразумевающее передачу одним лицом другому каких-либо материальных ценностей (имущества) в каких-то целях на

определенный срок. Такая передача сопровождается установлением специфических прав и обязанностей, а также ответственности собственника такого имущества и лица, которому оно передается по соответствующему договору.

Трастовые отношения давно возникли на Западе, где по сей день траст остается одним из основных институтов англо-американской правовой системы. Заметим, что институт траста является очень древней формой управления имуществом по доверенности в интересах собственника. Отношения доверительного управления существовали еще в Древнем Египте: на основе опекунства и доверия осуществлялось управление огромным имуществом египетских фараонов и их детей, а опекунами в основном выступали жрецы храмов.

В мировой практике доверительные отношения встречаются в трех вариантах, а именно: 1) как доверительная собственность, признаваемая в правовой системе Англии, США и других стран англосаксонского права; 2) как доверительное управление, присутствующее, к примеру, в праве Германии; 3) как доверительное обслуживание, являющееся одним из видов банковских услуг, применяемых в различных государствах современности.

Одно из существенных отличий траста - доверительной собственности от доверительного управления состоит в том, что "при учреждении доверительной собственности реальный собственник утрачивает право собственности, которое возникает у доверительного собственника. Вместе с тем последний становится лишь номинальным, а не действительным собственником, что порождает целый ряд противоречий и проблем" <1>. Доверительный же управляющий собственником имущества, переданного ему в управление, не становится, поскольку собственником данного имущества по-прежнему остается учредитель доверительного управления. Однако в силу договора, заключенного между собственником передаваемого в доверительное управление имущества и доверительным управляющим, последний вправе осуществлять правомочия по владению, пользованию и распоряжению вверенным ему имуществом. Что же касается траста как доверительного управления и траста как доверительного обслуживания, то четко между собой они не разграничиваются и соответственно смешиваются.

<1> Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 1997. Ч. 2. С. 581.

Некоторые авторы выделяют два возможных варианта трастовых (доверительных) отношений, получивших закрепление в различных системах законодательства. При этом подчеркивается, что доверительная собственность (траст) - вещное право в англосаксонской системе права; а доверительное управление - обязательственное право в романо-германской (общей, европейской, континентальной) системе права <1>.

<1> См.: Куценко Н.Я. Трастовые операции и виды трастовых компаний. М.: Гос. акад. упр. им. С. Орджоникидзе, 1994. С. 5; Лахно П., Бирюков П. Траст - новый институт российского права // Хозяйство и право. 1995. N 2. С. 35.

Такой подход связан с тем, что под трастом как вещным правом понимаются отношения, предусматривающие наряду с обязанностями доверительного собственника возникновение института доверительной собственности, при котором неизбежно происходит разделение (расщепление) права собственности между несколькими лицами одновременно: правомочия по управлению и распоряжению трастовым имуществом переходят доверительному собственнику, а правомочия пользования - выгодоприобретателю, в качестве которого может выступать и сам собственник имущества - учредитель траста. По мнению сторонников этой концепции, в отношениях со всеми иными лицами (кроме учредителя траста и бенефициария) доверительный собственник выступает как собственник имущества, но в строгом соответствии с теми целями, которые указаны ему непосредственно титульным собственником имущества при учреждении траста.

Таким образом, при трасте как доверительной собственности на один и тот же имущественный (и не только имущественный) объект и связанные с ним выгоды возможны правомочия со стороны сразу трех субъектов сделки: титульного собственника - учредителя траста, доверительного собственника и бенефициария <1>.

<1> Лахно П., Бирюков П. Указ. соч. С. 33 - 43.

В отличие от англо-американской системы права континентальное (общее, европейское) право (в том числе и право России) не признает возможности расщепления права собственности и исходит из того, что у одного и того же имущества (материальной ценности) не может быть двух и более собственников, пусть даже ограниченных в своих правомочиях в отношении переданного им имущества,

как это имеет место при доверительной собственности. Конструкция траста как доверительной собственности не может применяться как в романо-германской правовой системе в целом, так и в российском законодательстве в частности, поскольку собственник в отношении своего имущества либо сохраняет все свои правомочия в полном объеме (даже при передаче этого имущества другому лицу, например, в оперативное управление или же по договору аренды), либо утрачивает их сразу все одновременно непосредственно с самим правом собственности на имущество. Он не может разделить принадлежащие собственнику правомочия владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом между собой и любым другим лицом или лицами.

По общему правилу траст как доверительная собственность строится по следующей схеме: лицо, учреждающее доверительную собственность (**settlor of the trust**), оговаривает, что некоторое имущество будет управляться одним или несколькими лицами (**trustees**) в интересах других одного или нескольких лиц (**cestuis que trust**). В англо-американском праве доверительная собственность (**fiduciary ownership, trust**) - это такая форма собственности, особенность которой заключается в том, что одно лицо является собственником имущества, передаваемого ему другим лицом для определенных целей, указанных учредителем траста <1>. Приобретатель - доверительный собственник - использует полученное имущество не совсем свободно, не по своему усмотрению, а в соответствии с теми целями, которые указаны ему учредителем траста. Данное лицо осуществляет свое право не для себя, а для других лиц - выгодоприобретателей; причем в качестве выгодоприобретателя может выступать как сам учредитель траста, так и другие лица, им указанные. В результате чего происходит как бы "расщепление" права собственности, когда одна часть правомочий - управление, распоряжение имуществом - принадлежит одному лицу, а другая часть - использование доходов, выгод от переданного в управление имущества - другому. Именно такое понимание траста как доверительной собственности в англо-американском праве существует и в настоящее время.

<1> Trusts and Trust-Like Devices / Ed. by W.A. Wilson. London, 1981. P. 11 - 16.

§ 4. Владение как правовой институт в законодательстве отдельных зарубежных стран

Владение по законодательству ряда зарубежных стран представляет собой фактическое обладание вещью (имуществом). Это прежде всего правомочие собственника.

С владением как таковым связаны различные правовые последствия, в связи с чем практически во всех правовых системах владение является предметом самостоятельного правового регулирования (§ 854 - 872, 1006 Германского гражданского уложения, ст. ст. 2228 - 2235, 2282 - 2283 Гражданского кодекса Франции, ст. ст. 919 - 941 Гражданского кодекса Швейцарии, ст. ст. 107 - 125 кн. 3 Гражданского кодекса Нидерландов; ст. ст. 175 - 178 Гражданского кодекса Японии и др.).

В то же время в национальных системах права охрана владения осуществляется неодинаково. Так, в праве Германии владение рассматривается как независимый институт, существование которого не подчинено праву собственности. Владельческая защита при этом распространяется как на недвижимые, так и на движимые вещи.

Во французском гражданском праве владение отнесено к сфере вещных прав и регулируется в рамках регламентации права собственности, хотя может касаться и других вещных прав. При этом владение определено как обладание (держание) или пользование вещью либо правом, если эта вещь находится в наших руках или если это право осуществляется нами лично либо через посредство другого лица, у которого находится вещь или которое осуществляет право от нашего имени (ст. 2228 Гражданского кодекса Франции 1804 г.). При этом нормы о способах защиты права владения сосредоточены не в Гражданском, а в Гражданском процессуальном кодексе. Особыми владельческими исками защищается только владение недвижимостью <1>.

<1> См.: Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. М.: Междунар. отношения, 2004. Т. 1. С. 409.

Охрана владения в романо-германской системе права, ее принципы и основные положения отражают две основные теории владения, выдвинутые в начале XIX в. Ф. Савиньи и в середине XIX в. Р. Иерингом. Исходя из римского права, обе эти теории признают, что элементами владения являются фактическое состояние физического обладания вещью, или корпус (**corpus**), и намерение владеть, т.е. воля лица обладать вещью в качестве собственника или иного носителя вещного права (**animus**). Этому второму элементу в континентальных системах права до недавнего времени придавалось неодинаковое значение, и средствами правовой защиты обеспечивался разный круг лиц, признаваемых в качестве юридических владельцев <1>.

<1> Там же. С. 410 - 412.

В странах англо-американской системы права различаются четыре категории владения: 1) фактическое владение (Англия) или охрана (США); 2) юридическое владение (Англия) или непосредственное владение (США); 3) право на владение (**the right to possess**); 4) противопоставленное владение (**adverse possession**) <1>.

<1> Подробнее см.: Там же. С. 412 - 413.

В законодательстве США наряду с правом владения предусматривается и право зависимого держания, когда правом собственности на движимое имущество обладает одно лицо, "передавшее вещь другому" <1>.

<1> Зенин И.А. Указ. соч. С. 64.

Похожая ситуация наблюдается и в законодательстве Квебека. Так, в ст. 921 Гражданского кодекса Квебека владение определяется как фактическое осуществление вещного права самим лицом или посредством другого лица, которое держит имущество с намерением осуществлять вещное право в качестве правообладателя. Если оно отсутствует, имеет место держание.

О праве владения упоминается в законодательных актах некоторых других государств (в частности, в Гражданском кодексе Республики Молдова, Гражданском кодексе Туркменистана, Гражданском кодексе Украины и др.).

§ 5. Ограниченные вещные права в законодательстве отдельных зарубежных стран

Виды ограниченных вещных прав преимущественно определяются в национальных правовых системах непосредственно в законе. Прежде всего это сервитут и узуфрукт, которые законодательство многих зарубежных стран заимствовало еще из римского права.

К вещным правам относятся частноправовые **сервитуты**, известные всем национальным правовым системам. В законодательстве некоторых государств они именуются соседскими правами, правами соседства или вещными обременениями. При этом земельные сервитуты предполагают следующие обязательные признаки: один участок (служебный) служит другому участку (господствующему), обеспечивая постоянное служение нуждам собственника господствующего участка в интересах и к выгоде последнего; участки должны быть соседними, но не должны обязательно соприкасаться <1>.

<1> Основные институты гражданского права зарубежных стран / Отв. ред. В.В. Залесский. М.: Норма, 2009. С. 157.

Реальным (земельным, предиальным) сервитутом является установленное в отношении земельного участка (имения) или же находящегося на нем строения обременение для нужд пользования другим участком или строением. В зависимости от места нахождения земельного участка различают городские и сельские земельные сервитуты.

Так, сервитут упоминается в Гражданском кодексе Франции (ст. 637) и понимается как обременение, наложенное на имение (служащее имение) в целях его использования имением, принадлежащим другому собственнику, и для выгод этого имения (господствующее имение). При этом сервитут может возникнуть в силу прямого указания закона, в силу договора, на основании завещания, а также по давности. Сервитут устанавливается в целях прохода, проезда или прогона скота через соседний земельный участок, а также пользования соседним водоемом или пастбищем.

В английском праве и праве США к правам сервитутного типа, которые собственник одной недвижимости может осуществлять в отношении другой недвижимости, относятся преимущества (**easement**) <1>.

<1> Подробнее об этом см.: Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. М.: Междунар. отношения, 2004. Т. 1. С. 384 - 388.

Известен сервитут и гражданскому праву Японии, в Гражданском кодексе которой он именуется правом соседства. Право соседства проявляется в различных формах, в частности в форме коллективного домовладения (в многоквартирных жилых домах), где наряду с собственностью отдельных лиц существует часть совместной собственности. Другой формой является право захода на

соседний участок, например при ремонте ограды, проходящей по границам участка (ст. 209 Гражданского кодекса Японии), и право прохода через прилежащий участок (ст. ст. 210 - 211 Гражданского кодекса Японии).

Возможны по законодательству некоторых зарубежных стран и **личные сервитуты**, как правило, это пожизненные права пользования чужой вещью. Так, по законодательству Германии в пользу определенного лица может быть установлен ограниченный личный сервитут, который принадлежит индивидуально-определенному лицу без права на его отчуждение или передачу по наследству (ст. ст. 1090 - 1093 Германского гражданского уложения). Допускает такой вариант и Гражданский кодекс Швейцарии (ст. 781).

Законодательство ряда зарубежных стран знает такую разновидность вещных прав, как **узуфрукт** <1>, под которым понимается устанавливаемое по закону или по договору право пользования чужим имуществом с присвоением пользователем приносимых вещью плодов, но под условием сохранения существа данной вещи (§ 1030 - 1089 Германского гражданского уложения, ст. ст. 578 - 624 Гражданского кодекса Франции, ст. ст. 745 - 775 Гражданского кодекса Швейцарии и др.). В соответствии с Гражданским кодексом Японии узупрукт - это предоставление своей собственности в пользование другому лицу и получение взамен определенной платы за пользование <2>. В Болгарии, Венгрии и Испании понятию узупрукта примерно соответствует право пользования, ограниченное потребностями узупруктуария и членов его семьи <3>.

<1> По сути, узупрукт является разновидностью личного сервитута.

<2> Пиляева В.В. Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебное пособие. М.: ТК Велби, 2008. С. 51.

<3> Основные институты гражданского права зарубежных стран / Отв. ред. В.В. Залесский. М.: Норма, 2009. С. 158.

В соответствии со ст. 578 Гражданского кодекса Франции узупрукт есть пользование вещами, право собственности на которые принадлежит другому лицу, так же как ими пользуется сам собственник, но с обязанностью сохранять существо вещи. Узупрукт может быть установлен законом, соглашением (договором) или завещанием.

Другим ограниченным вещным правом, известным законодательству ряда зарубежных стран, является **суперфиций** (Италия, Швейцария и др.). Это вещное долгосрочное, наследственное и отчуждаемое право возведения строения и пользования им на чужом городском земельном участке, при котором обладатель суперфиция выплачивает собственнику участка поземельную ренту. В странах Восточной Европы, как правило, этому термину соответствует право застройки на чужих, чаще всего государственных, землях (Болгария) либо право вечного пользования строением, возведенным на чужом земельном участке (Польша) <1>.

<1> Основные институты гражданского права зарубежных стран / Отв. ред. В.В. Залесский. М.: Норма, 2009. С. 158.

Гражданскому праву зарубежных стран известны и такие разновидности ограниченных вещных прав, как право застройки и эмфитевзис. В частности, **право застройки** предусмотрено Германским гражданским уложением (§ 1012 - 1017), Гражданским кодексом Швейцарии (ст. 779) и представляет собой наследуемое право на возведение и последующую эксплуатацию здания на чужом земельном участке. **Эмфитевзис** - вещное наследственное отчуждаемое право пользования землей и плодами с правом изменения характера участка, но без его ухудшения. В Гражданском кодексе Италии (ст. ст. 957 - 977) эмфитевзис определен как вещное право пользования арендатора недвижимости, включая право возводить на арендуемой земле сооружения, в Гражданском кодексе Квебека (ст. ст. 1195 - 1121) - как право, которое позволяет лицу в течение определенного времени в полном объеме пользоваться недвижимостью, принадлежащей другому лицу, и извлекать из нее все блага, при условии, что оно не поставит под угрозу ее существование и обязуется возводить на ней строения, сооружения и осуществлять посадки, увеличивающие ее стоимость на длительный срок.

Следует заметить, что среди прав на чужие вещи наибольшее значение имеет **право залога**, нормы о котором включены в законодательные акты многих зарубежных стран: § 1113 - 1191, 1204 - 1273 Германского гражданского уложения; ст. ст. 2071 - 2091 Гражданского кодекса Франции; ст. ст. 793 - 915 Гражданского кодекса Швейцарии; ст. ст. 227 - 275 кн. 3 Гражданского кодекса Нидерландов; гл. 3 Гражданского кодекса Польши; ст. ст. 7-209, 7-210, 7-307 Единообразного торгового кодекса США, нормы Закона о собственности 1925 г. в Англии и др.

В Японии залог именуется залогом и в соответствии со ст. ст. 342 и 347 Гражданского кодекса Японии представляет собой одно из прав вещного обеспечения, при котором кредитор в целях обеспечения обязательства принимает определенную вещь от должника или третьего лица и

удерживает ее до исполнения обязательства, косвенно принуждая, таким образом, должника к исполнению обязательства, а в случае неисполнения обязательства приобретает право преимущественного удовлетворения обязательства из удерживаемой вещи. Ипотека же рассматривается как вещное обеспечение обязательства, при котором отсутствует реальная передача вещи (ст. 369 Гражданского кодекса Японии) <1>.

<1> Зенин И.А. Указ. соч. С. 67.

Германское гражданское уложение помимо прав, вытекающих из залоговых обязательств, предусматривает также вещное право на периодические натуральные или денежные выдачи из определенного земельного участка, которые могут быть установлены в пользу собственника другого земельного участка или другого определенного лица, - вещные выдачи (§ 1105 - 1112) (право на получение известной ценности из чужой вещи). Вещные выдачи - это выплаты, возвращаемые с земельного участка лицу, в пользу которого он был обременен. Они могут быть учреждены и в пользу лица, являющегося в данный момент собственником другого земельного участка <1>.

<1> Основные институты гражданского права зарубежных стран / Отв. ред. В.В. Залесский. М.: Норма, 2009. С. 225.

Можно назвать и другие права вещно-правового характера, предусмотренные законодательством зарубежных стран, - право проживания в чужом доме, право преимущественной покупки и вещное обременение (Германия), право пользования и право проживания (Италия, Швейцария), право удержания и право преимущества (Япония) и др.

В Гражданском кодексе Республики Беларусь названы те же ограниченные вещные права - вещные права лиц, не являющихся собственниками, что и в ГК РФ, - право хозяйственного ведения и право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного пользования земельным участком, сервитуты (ст. 217). При этом гл. 17 Гражданского кодекса Республики Беларусь посвящена вещным правам на недвижимое имущество, гл. 18 - вещным правам на жилые помещения, гл. 19 - праву хозяйственного ведения и праву оперативного управления.

Следует заметить, что в регулировании отношений, связанных с возникновением, реализацией и прекращением вышеуказанных ограниченных вещных прав, в белорусском законодательстве нет каких-либо существенных отличий по сравнению с действующим российским законодательством. Разве что можно назвать такую особенность, что учреждению как субъекту права оперативного управления имуществом в соответствии со ст. 279 Гражданского кодекса Республики Беларусь предоставлено право отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете, с согласия собственника такого имущества, в то время как в соответствии со ст. 298 ГК РФ у учреждения в России таких правомочий нет.

В Гражданском кодексе Республики Молдова в кн. 2 "Вещные (имущественные) права" названы в числе ограниченных вещных прав право владения, право пользования, право залога, суперфиций, сервитут, право проживания.

В Гражданском кодексе Туркменистана упоминаются такие ограниченные вещные права, как право владения, право застройки, usufruct, право залога, земельные и личные сервитуты.

В Гражданском кодексе Украины, где праву собственности и другим вещным правам посвящена книга третья, наряду с правом собственности называются следующие вещные права на чужое имущество: право владения чужим имуществом, право пользования чужим имуществом (сервитут), право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных потребностей (эмфитевзис), право застройки земельного участка (суперфиций) <1>.

<1> Застройка земельного участка предусмотрена и действующим ГК РФ (ст. 263), и Гражданским кодексом Республики Беларусь (ст. 264), однако о праве застройки как о разновидности вещных прав в указанных нормах речь не идет.

Кроме того, в п. 2 ст. 395 Гражданского кодекса Украины оговаривается, что законом могут быть установлены и другие вещные права на чужое имущество. Так, в Хозяйственном кодексе Украины, введенном в действие одновременно с Гражданским кодексом Украины, называются вещные права, на которых может базироваться хозяйственная деятельность субъектов хозяйствования, - право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления и право оперативного использования имущества. Кроме того, делается оговорка, что хозяйственная деятельность может осуществляться также и на основе других вещных прав (права владения, права пользования и т.п.), предусмотренных Гражданским кодексом Украины (п. 1 ст. 133).

К сожалению, Гражданский кодекс Украины не содержит определения ограниченного вещного

права и не называет признаки вещных прав на чужие вещи, так же как российский и белорусский, украинский законодатели ограничиваются перечислением вещных прав на чужие вещи и их общей характеристикой - соответственно в Гражданском и Хозяйственном кодексах Украины.

Так, за лицом, которое фактически удерживает имущество у себя, признается право владения чужим имуществом. При этом фактическое владение чужим имуществом считается правомерным, если иное не вытекает из закона или не установлено решением суда (ст. 397 Гражданского кодекса Украины).

Право пользования чужим имуществом (сервитут) согласно ст. 401 Гражданского кодекса Украины может быть установлено в отношении земельного участка, других природных ресурсов или иного недвижимого имущества для удовлетворения потребностей других лиц, которые не могут быть удовлетворены иным способом. Сервитут определяет объем прав относительно пользования лицом чужим имуществом.

Имеется в Гражданском кодексе Украины и указание на эмпфитевзис и суперфиций.

Эмпфитевзис рассматривается как право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных потребностей, которое предоставляется землепользователю, изъявившему желание пользоваться земельным участком для сельскохозяйственных потребностей (ст. 407 Гражданского кодекса Украины).

Следует заметить, что украинский законодатель несколько "сузил" понятие эмпфитевзиса, традиционно сложившееся в цивилистической науке. Как правило, эмпфитевзис рассматривается как особый вид наследственного долгосрочного пользования чужой землей, который включает в себя, в частности, право возводить на чужой земле сооружения, собирать урожай, передавать земельный участок по наследству, право залога и, с определенным условием, его дарения и продажи <1>.

<1> См.: Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права: Учебник. М.: Госюриздат, 1956. С. 69.

Закрепленный Гражданским кодексом Украины суперфиций (ст. 413) представляет собой право пользования чужим земельным участком для застройки, которое собственник земельного участка может предоставить другому лицу для строительства промышленных, бытовых, социально-культурных, жилых и других сооружений и зданий.

В определении суперфиция украинский законодатель также отходит от традиционного его понимания, когда суперфиций рассматривается как наследственное и отчуждаемое право пользования в течение длительного срока строением, возведенным на чужом земельном участке <1>. В российском гражданском праве суперфицию в какой-то мере соответствует право собственника недвижимости пользоваться земельным участком, на котором находится данный объект недвижимости (ст. 271 ГК РФ).

<1> Там же. С. 69.

Право хозяйственного ведения имуществом в соответствии со ст. 136 Хозяйственного кодекса Украины является вещным правом субъекта предпринимательства, который владеет, пользуется и распоряжается имуществом, закрепленным за ним собственником (уполномоченным им органом), с ограничением правомочности распоряжения относительно отдельных видов имущества с согласия собственника в случаях, предусмотренных законом.

Право оперативного управления имуществом представляет собой вещное право субъекта хозяйствования, который владеет, пользуется и распоряжается имуществом, закрепленным за ним собственником (уполномоченным им органом) для осуществления некоммерческой хозяйственной деятельности, в пределах, установленных законом, а также собственником имущества (уполномоченным им органом) (ст. 137 Хозяйственного кодекса Украины).

И наконец, право оперативного использования имущества предусмотрено украинским законодателем в отношении таких субъектов хозяйствования, как обособленные подразделения (структурные единицы) хозяйственных организаций, которые используют предоставленное им имущество для осуществления хозяйственной деятельности (ст. 138 Хозяйственного кодекса Украины).

Таким образом, с учетом изложенного можно говорить о том, что в гражданском законодательстве Украины очевидна преемственность законодательства советского периода (право хозяйственного ведения, право оперативного управления), а отдельные институты (сервитут, эмпфитевзис, суперфиций) заимствованы из римского права, хотя и имеют некоторые отличия в правовой характеристике.

§ 6. Защита права собственности и иных вещных прав по законодательству ряда зарубежных стран

Защита права собственности по законодательству зарубежных стран осуществляется вещно-правовыми и обязательственно-правовыми средствами.

Вещно-правовые средства защиты права собственности направлены против различных нарушений права собственности и имеют целью защитить как право собственности в целом, так и отдельные правомочия собственника.

Вещно-правовые иски, которые могут быть предъявлены ко всем третьим лицам, нарушившим право собственности, используются в странах романо-германской правовой системы. Это **виндикационный иск (actio rei vindicatio)**, который представляет собой иск собственника об истребовании вещи из чужого незаконного владения, и **негаторный иск (actio negatoria)** - иск о прекращении неправомерных действий, мешающих собственнику осуществлять правомочия пользования и распоряжения.

Во Франции правила о виндикационном и негаторном исках не предусматриваются Гражданским кодексом, но разработаны доктриной и судебной практикой на основе толкования положений Гражданского и Гражданско-процессуального кодексов о добросовестном и недобросовестном владении, исковой и приобретательной давности и пр. Правила об этих исках содержатся также в Германском гражданском уложении (§ 985, 1004 и др.), в Гражданском кодексе Италии (ст. ст. 948, 949), в Гражданском кодексе Квебека (ст. ст. 929, 953). Гражданский кодекс Нидерландов предусматривает лишь виндикационный иск (ст. 2 кн. 5).

В странах общего права защита права собственности характеризуется рядом особенностей. Здесь наряду со специальными вещно-правовыми исками используются и так называемые особые иски из правонарушений (**torts**), которые дают право как на получение денежного возмещения, так и на истребование самой вещи <1>.

<1> Подробнее об этом см.: Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. М.: Междунар. отношения, 2004. Т. 1. С. 370 - 378.

В качестве обязательственно-правовых средств защиты права собственности в зарубежных странах могут использоваться иски о возмещении убытков при нарушении договорных обязательств, иски о возмещении убытков из причинения вреда, иски о возврате неосновательного обогащения и др.

К способам защиты права собственности относится и **иск о признании права собственности** (ст. 912 Гражданского кодекса Квебека).

Контрольные вопросы

1. В чем особенности регулирования отношений по поводу вещных прав по законодательству зарубежных стран (Германии, Франции и др.)?
2. Что рассматривается в качестве объекта вещного права в законодательстве Германии, Франции и других зарубежных стран?
3. В чем особенности системы вещных прав в англо-американском праве?
4. Как определяется право собственности в законодательстве зарубежных стран? Каково его содержание?
5. В чем особенности правового регулирования отношений собственности по законодательству постсоветских государств (Белоруссии, Украины и др.)?
6. Что представляет собой институт доверительной собственности (траст)?
7. Что понимается под владением в законодательстве Германии, Франции и других зарубежных стран?
8. Какие виды владения известны в странах англо-американской системы права?
9. Известны ли законодательству зарубежных стран ограниченные вещные права? Назовите их и дайте им характеристику.
10. Какие ограниченные вещные права предусмотрены в Гражданских кодексах Белоруссии и Украины?
11. Какие средства защиты права собственности и ограниченных вещных прав предусматривает гражданское законодательство зарубежных стран?

Литература

1. Богатых Е. Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебное пособие. М.: ТК Велби, 2008.
2. Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М.: Статут, 2004.
3. Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. М.: Междунар. отношения, 2004. Т. 1.
4. Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебное пособие / Под ред. В.В. Безбаха, В.К. Пучинского. М.: МЦФЭР, 2004.

5. Зенин И.А. Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебное пособие. М.: Высш. образование, 2008.
6. Лазар Я. Собственность в буржуазной правовой теории / Пер. с нем.; спец. науч. ред. и вступ. ст. В.А. Кикоть. М.: Юрид. лит., 1985.
7. Основные институты гражданского права зарубежных стран / Отв. ред. В.В. Залесский. М.: Норма, 2009.
8. Пиляева В.В. Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учебное пособие. М.: ТК Велби, 2008.
9. Шапп Я. Система германского гражданского права: Учебник / Пер. с нем. С.В. Королева. М.: Междунар. отношения, 2006.

Глава 3. ПОНЯТИЕ, ПРИЗНАКИ И СОДЕРЖАНИЕ ВЕЩНОГО ПРАВА

§ 1. О значении и методологии исследования вещных прав

Исследование вещных прав, их научный анализ имеют существенное значение для гражданско-правовой науки, правотворческой, правореализационной и правоприменительной деятельности.

Для цивилистической науки значение такого исследования состоит в том, что многие вопросы, так или иначе связанные с существованием института вещного права, несмотря на свой "солидный возраст", так и не нашли сколько-нибудь однозначного решения.

Во-первых, это касается определения вещного права как разновидности субъективного гражданского права и деления прав на вещные и обязательственные. Согласимся на сей счет с высказываем К.И. Скловского о том, что "ни одна другая проблема не важна так для понимания... права, как проблема дуализма гражданского права, т.е. деления его на вещные и обязательственные права и институты" <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Монография К.И. Скловского "Собственность в гражданском праве" включена в информационный банк согласно публикации - Статут, 2008 (4-е издание, переработанное и дополненное).

<1> Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Дело, 2002. С. 54.

Во-вторых, нерешенным остается вопрос о выявлении основных признаков вещных прав. Причем очень часто имеет место смешение таких признаков с их внешними проявлениями (заметим, что не удалось избежать этого и разработчикам Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации).

В-третьих, если со времен римского права существуют те или иные виды вещных прав, то вопрос о системе вещных прав остается открытым. Как справедливо замечено В.А. Беловым, проблематика глобальная и сугубо научная <1>, значение которой для цивилистической науки переоценить трудно.

<1> См.: предисловие к монографии А.Б. Бабаева "Система вещных прав" // Бабаев А.Б. Указ. соч. С. V.

В-четвертых, научно не разработан механизм охраны вещных прав, который, полагаем, надо рассматривать через анализ механизма осуществления и защиты вещных прав.

Что касается сферы правотворчества, то научный анализ вещно-правовых явлений имеет значение в том смысле, что научно обоснованные выводы, рекомендации по совершенствованию действующего законодательства позволяют учитывать их в правотворческой деятельности, результатом которой должно стать эффективное правовое регулирование соответствующих отношений.

Для правореализации значение и ценность исследования вещных прав состоят в том, что вещно-правовые явления исследуются в динамике, т.е. прослеживается их "путь" с момента возникновения, через существование и осуществление до прекращения таковых. Причем вещные права исследуются как в их "нормальном" состоянии, когда процесс их возникновения, осуществления и охраны не нарушает нормальных отношений гражданского оборота, права и законные интересы других лиц, так и в случае нарушения вещного права, когда встает вопрос об их защите и защите интересов управомоченного субъекта.

Научное исследование вещных прав предполагает:

- анализ понятия, признаков, содержания вещных прав (т.е. статики вещно-правовых отношений);

- исследование вещно-правовых отношений как формы осуществления вещных прав, в том числе анализ юридических процедур, стадий в рамках механизма осуществления вещных прав (т.е. динамики соответствующих отношений);

- рассмотрение вопроса о единстве и дифференциации правового регулирования вещно-правовых отношений;

- исследование специфики гражданско-правовых средств регулирования отношений вещных прав и др.

Как справедливо отмечается в литературе, гражданское право регулирует отношения собственности и в статике, и в динамике <1>.

<1> Братусь С.Н. Предмет и система советского гражданского права. М.: Госюриздат, 1963. С. 20 - 28.

Во-первых, гражданское право регулирует конкретные отношения собственности в их статике, закрепляя состояние присвоенности материальных благ, распределения их между субъектами на каждый конкретный момент <1>. По мнению В.Ф. Яковлева, "именно гражданское право устанавливает основания возникновения субъективного права собственности, включая в себя правила о субъектах и объектах права собственности, о содержании правомочий собственников, правовом режиме отдельных видов имущества, средствах имущественной защиты нарушенного права собственности" <2>. И, как верно замечено, "гражданское право является единственной отраслью права, которая специально регулирует отношения собственности в их статике. Другие отрасли права либо развивают применительно к своему предмету гражданско-правовое регулирование (например, семейное право), либо охраняют право собственности своими особыми средствами (как это делает уголовное право)" <3>.

<1> Яковлев В.Ф. Гражданско-правовой метод регулирования общественных отношений. 2-е изд. М.: Статут, 2006. С. 44.

<2> Яковлев В.Ф. Указ. соч. С. 45.

<3> Там же.

Во-вторых, гражданское право регулирует отношения собственности в динамике <1>. Причем, говоря о динамике отношений собственности, С.Н. Братусь называет две формы движения таких отношений: без внесения изменений в состояние присвоенности вещи определенному субъекту (внутренняя динамика) и с отчуждением вещи, переходом ее в собственность другого лица, а также временный переход вещи во владение и пользование другого лица (внешняя динамика) <2>.

<1> О том, что социальные связи по товарно-денежному обмену и есть отношения собственности в динамике, говорится в работах С.С. Алексеева и С.Н. Братуся. См.: Алексеев С.С. Предмет советского социалистического гражданского права // Ученые труды Свердлов. юрид. ин-та. Свердловск, 1959. Т. 1. С. 30 - 42; Братусь С.Н. Предмет и метод советского гражданского права. М.: Госюриздат, 1963. С. 20 - 28.

<2> Братусь С.Н. Указ. соч. С. 24 - 28.

Думается, на сегодняшний день сказанное выше справедливо не только в отношении права собственности, но и применительно к вещному праву в целом. Во-первых, отношения вещных прав регулируются гражданским правом в их статике, т.е. закрепляется состояние вещного права, его содержание, привязанность к определенному субъекту на конкретный момент. Во-вторых, вещно-правовые отношения регулируются гражданским правом в их динамике (т.е. регулируется процесс осуществления вещного права, причем как с отчуждением вещи, так и с временной передачей вещи другому лицу, при которой смены собственника не происходит). О динамизме понятия вещных прав и их системы говорит и В.А. Белов <1>.

<1> Предисловие к монографии А.Б. Бабаева "Система вещных прав" // Бабаев А.Б. Указ. соч. С. IX.

Анализируя вопрос о единстве и дифференциации правового регулирования вещно-правовых отношений, заметим, что действие вещного права анализируется именно с позиции принципа единства и дифференциации, поскольку в процессе исследования вещных прав, с одной стороны, устанавливается, уясняется единая правовая природа вещно-правовых явлений, с другой стороны, выявляется их специфика, различия, что позволяет отграничивать их друг от друга. Таким образом, в процессе научного анализа вещных прав выявляются общие и дифференцирующие признаки, свойства вещно-правовых явлений.

Если отталкиваться от предложенной В.Ф. Яковлевым позиции о том, что единство гражданско-правового метода имеет две стороны <1>, можно заключить, что единство проявляется, во-первых, в том, что все вещные права находятся во взаимосвязи, в сущностной связи между собой, во-вторых, в том, что в отношении всех вещных прав используется единый общий метод гражданско-правового регулирования, который "находит свою реализацию во всех ее правоотношениях независимо от субъектного состава и конкретного содержания опосредуемой деятельности" <2>.

<1> Яковлев В.Ф. Указ. соч. С. 193 - 194.

<2> Там же. С. 193.

Дифференциация же применительно к вещным правам <1> проявляется в том, что в процессе научного анализа вещно-правовых явлений выявляются их различия, что позволяет отграничивать их друг от друга, но в то же время рассматривать в системе.

<1> Заметим, что В.Ф. Яковлев называет право собственности в числе подразделений гражданского права, "на уровне которых дифференциация достигает степени своеобразия способов воздействия". См.: Яковлев В.Ф. Указ. соч. С. 198.

Серьезный научный анализ какой-либо проблемы невозможен без рассмотрения вопроса о методологии ее исследования.

Методология исследования гражданско-правовых явлений, среди которых и вещное право, представляет собой "учение о познании гражданско-правовых явлений, о применении научных выводов разных наук, прежде всего общественных, теории государства и права и самой теории гражданского права для исследования положений гражданского права" <1>. В рамках такого учения формируются представления о системе методов исследования гражданско-правовой действительности, т.е. даются ответы на такие вопросы, как: что есть эти методы, какова их система, когда и как они применяются <2>?

<1> Варул П.А. О структуре методологии гражданского права // Ученые записки Тартуского гос. ун-та: Методология права: общие проблемы и отраслевые особенности. Труды по правоведению. Вып. 806 / Отв. ред. И.Н. Грязин. Тарту: Изд-во Тарт. гос. ун-та, 1988. С. 187.

<2> См.: Челышев М.Ю. Основы учения о межотраслевых связях гражданского права. Казань: Изд-во Казан. гос. ун-та, 2008. С. 138.

Хотя методология и представляет собой совокупность методов научного познания, сводить методологию только к ним было бы неверным, на что указывалось в юридической литературе <1>. В частности, применительно к межотраслевым связям гражданского права М.Ю. Челышев говорит о том, что методология их познания включает в себя в качестве центрального элемента межотраслевой метод, а также иные обще- и частнонаучные методы познания, традиционно применяемые в правовых исследованиях <2>.

<1> См.: Керимов Д.А. Методология права (предмет, функции, проблемы философии права). 2-е изд. М.: Аванта+, 2001. С. 46 - 47.

<2> Челышев М.Ю. Указ. соч. С. 139.

Что касается методологии научного познания вещных прав, то она, являясь частью гражданско-правовой методологии, имеет свою специфику, обусловленную особенностями самого изучаемого явления.

§ 2. Понятие субъективного вещного права

Вещные права составляют самостоятельную разновидность субъективных гражданских прав.

Субъективное право в юридической литературе традиционно определяется как обеспеченная законом мера возможного поведения гражданина или организации, направленного на достижение целей, связанных с удовлетворением их интересов <1>. Эта формула субъективного права была предложена профессором С.Н. Братусем, определившим субъективное право как меру возможного поведения лица, обеспеченную законом и тем самым соответствующим поведением обязанных лиц <2>.

<1> Юридический энциклопедический словарь / Под ред. А.Я. Сухарева. М.: Сов. энцикл., 1987. С. 459.

<2> Братусь С.Н. О соотношении гражданской правоспособности и субъективных гражданских прав // Советское гражданское право. 1949. N 8. С. 11; Он же. Субъекты гражданского права. М.: Госюриздат,

Субъективное право рассматривается разными авторами в различных аспектах. Нет единого мнения в юридической литературе и относительно того, являются ли субъективные права только элементом правоотношения, или же субъективные права принадлежат субъекту в силу того, что закреплены за ним законодательно.

Согласно первой точке зрения субъективные права появляются только тогда, когда возникает соответствующее правоотношение, а до этого момента субъект обладает лишь их предпосылкой - правоспособностью. По мнению сторонников этой концепции, субъективное право возникает на основе норм объективного права, правоспособности субъекта и юридического факта, являясь в конечном счете элементом правоотношения <1>.

<1> Александров Н.Г. Законность и правоотношения в советском обществе. М.: Госюриздат, 1955; Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву. Л.: Изд-во Ленингр. гос. ун-та, 1949; Толстой Ю.К. К теории правоотношения.

С позиции сторонников другой точки зрения, субъективные права, закрепленные законом, существуют постоянно и субъект всегда обладает ими, а правоотношения, которые возникают в результате того или иного юридического факта, выступают только как форма осуществления субъектом его прав <1>. Для подтверждения этой точки зрения авторы ссылаются на такое абсолютное право, как право собственности, когда собственник имущества использует свои субъективные права по владению, пользованию и распоряжению имуществом по отношению ко всем третьим лицам, численность которых никем не ограничена. Кроме того, субъективные права собственника имущества защищаются против всех и каждого, кто своим поведением препятствует осуществлению данных прав.

<1> Генкин Д.М. Право собственности в СССР. М.: Госюриздат, 1961; Строгович М.С. Избранные труды: В 3 т. Т. 1: Проблемы общей теории права. М.: Наука, 1990; и др.

Заметим, что есть авторы, которые рассматривают правоспособность как субъективное право. Так, например, С.Б. Селецкая при определении специальной правоспособности юридических лиц исходит из того, что рассматривает целевую специальную правоспособность как определенное субъективное право, принадлежащее юридическому лицу, выражающееся в способности иметь гражданские права и нести обязанности в соответствии с предметом и целями его деятельности, установленными законом и (или) учредительными документами, а ограниченно-целевую специальную правоспособность как определенное субъективное право, принадлежащее унитарному предприятию, выражающееся в способности иметь гражданские права и нести обязанности в соответствии с предметом и целями деятельности, установленными законом, собственником имущества и уставом предприятия и направленными на удовлетворение публично-правовых интересов имущественного характера <1>.

<1> Селецкая С.Б. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления как элементы правового положения унитарного предприятия: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2006. С. 12.

Высказывается в литературе и противоположная точка зрения. Так, О.Ю. Усков полагает, что правоспособность - это право лица на его собственные активные действия, и наоборот, возможность совершения индивидом активных действий составляет содержание его правоспособности, и эта абстрактная возможность не должна восприниматься как субъективное право: "Если лицо, обладая возможностью совершения собственных активных действий (т.е. обладая правоспособностью), уже совершает их (например, направляет оферту), его правоспособность не трансформируется автоматически в субъективное право, хотя это уже не просто абстрактная возможность, а уже действительность, реализованная или реализуемая правоспособность. И только при наличии каких-либо дополнительных обстоятельств (например, при получении акцепта) на основе реализованной правоспособности возникает субъективное право..." <1>.

<1> Усков О.Ю. Эволюция права на жилище (законодательство и доктрина) // Журнал российского права. 2005. N 8. С. 42.

Суть субъективного права, по мнению О.Ю. Ускова, заключается не в том, что активные действия может совершать непосредственно сам правообладатель, а в том, что все другие лица не вправе совершать аналогичные действия, в то время как правоспособность предполагает именно возможность каждого совершать тождественные действия.

Возвращаясь к определению субъективного права, данному С.Н. Братусем, заметим, что, по

мнению Р.О. Халфиной, "определение субъективного права как меры возможного поведения лица неполно. В нем не находит отражения то, что субъективное право является мерой возможного поведения лица не вообще, а лишь в определенном конкретном правоотношении, что эта мера определяется конкретным юридическим фактом, являющимся основанием данного правоотношения" <1>. Кроме того, она полагает, что определение субъективного права недостаточно, если в нем не содержится указания на соответствующую этому праву обязанность.

<1> Халфина Р. Профессор С.Н. Братусь. Субъекты гражданского права // Советское государство и право. 1951. N 3. С. 72.

Н.Г. Александров трактовал субъективное право как вид и меру возможного поведения участников общественных отношений <1>. Ф.Н. Фаткуллин также усматривал в субъективном праве вид и меру возможного поведения, определенные и гарантированные юридически <2>. Такой подход представляется нам более правильным, поскольку субъективным правом обозначается не только мера (объем, пределы) возможного поведения, но и конкретный его вид <3>. Особенно это важно при рассмотрении вещных прав, поскольку каждое вещное право представляет собой сложное субъективное право, в котором заложены различные виды возможного поведения (владеть, пользоваться, распоряжаться имуществом), а мера их может быть различной.

<1> Александров Н.Г. Законность и правоотношения в советском обществе. М.: Госюриздат, 1955. С. 108.

<2> Фаткуллин Ф.Н. Основы теории государства и права. Казань: КФЭИ, 1995. С. 159; Он же. Основы учения о праве и государстве: Учебное пособие. Казань: КФЭИ, 1997. С. 135.

<3> Фаткуллин Ф.Н. Проблемы теории государства и права. Казань: КГУ, 1987. С. 280.

Заложенные в субъективном праве вид и мера возможного поведения предполагают: возможность пользоваться определенным благом; полномочие совершать определенные действия и требовать соответствующих действий от других лиц; свободу поведения, поступков в границах, установленных нормами права <1>; возможность требовать от государства и его органов защиты в случае нарушения субъективного права.

<1> Строгович М.С. Указ. соч. С. 205; Толстой Ю.К. Указ. соч. С. 35.

Нередко в юридической литературе субъективное право рассматривается как "результат разнотипных комбинаций трех правомочий: 1) правомочия требования, представляющего собой возможность требовать от обязанного субъекта исполнения возложенных на него обязанностей; 2) правомочия на собственные действия, означающего возможность самостоятельного совершения субъектом фактических и юридически значимых действий; 3) правомочия на защиту, т.е. возможности использования или требования использования государственно-принудительных мер в случаях нарушения субъективного права" <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Гражданское право: В 4 т. Общая часть" (том 1) (под ред. Е.А. Суханова) включен в информационный банк согласно публикации - Волтерс Клувер, 2008 (3-е издание, переработанное и дополненное).

<1> Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: БЕК, 1998. Т. 1. С. 92.

Н.И. Матузов считает, что субъективное право означает возможность пользоваться определенным социальным благом <1>. С.С. Алексеев же полагает, что под субъективным правом подразумевается "принадлежащая управомоченному в целях удовлетворения его интересов мера дозволенного поведения, обеспеченная юридическими обязанностями других лиц" <2>.

<1> Матузов Н.И. Субъективные права граждан СССР. Саратов: Приволжское книжное издательство, 1966. С. 39.

<2> Алексеев С.С. Общая теория права. В 2 т. М.: Юрид. лит., 1982. Т. 2. С. 114.

Следует также заметить, что есть авторы, по сути, отождествляющие субъективное право с правовым статусом (Д.А. Керимов, Б.В. Шейндлин, Ц.А. Ямпольская и др.) <1>. Однако, думается, с такой точкой зрения согласиться нельзя, так как субъективное право правильнее рассматривать как

элемент (хотя, безусловно, необходимый) правового статуса.

<1> См.: Керимов Д.А., Шейндлин Б.В. Некоторые вопросы теории правоотношения // Ученые записки Ленингр. ун-та. N 255. Серия юридических наук. Вып. 10. Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1958. С. 79 - 80; Ямпольская Ц.А. О субъективных правах советских граждан и их гарантиях // Вопросы советского гражданского права. М.: Госюриздат, 1959. С. 162.

Представляется верным определить **субъективное право** как **обеспеченные законом и охраняемые государством вид и меру возможного поведения того или иного участника регулируемых правом общественных отношений** <1>. С одной стороны, это вид и мера возможного поведения самого обладателя субъективного права поступать тем или иным образом, с другой стороны, носитель субъективного права может при осуществлении принадлежащего ему права требовать соответствующего поведения (совершать действия или, наоборот, воздерживаться от их совершения) от других лиц. Кроме того, в необходимых случаях обладатель субъективного права для реализации своего права имеет возможность прибегнуть к помощи государства (в лице его компетентных органов) в части требования определенного поведения от третьих лиц.

<1> Теория государства и права / Под ред. Н.Г. Александрова. М.: Юрид. лит., 1974. С. 582 - 587.

Субъективное право дает своему обладателю возможность определенного поведения, предусматривая его возможные (допустимые) вид и меру. Но вид и мера возможного поведения не есть само поведение. Например, собственник имущества может не владеть, не пользоваться, не распоряжаться своим имуществом, но при этом он остается обладателем права собственности на данное имущество. То есть если в содержание определенного субъективного права входят какие-то действия, то это не фактически совершаемые действия, а те действия, которые субъект может (вправе) совершать.

Что касается классификации субъективных прав, то ее можно проводить по различным основаниям. В частности, взяв за основу дихотомию, можно говорить о том, что субъективное право может быть общерегулятивным или конкретным, абсолютным или относительным, простым или сложным, разового или многократного использования.

Общерегулятивное субъективное право означает "вид и меру юридически возможного поведения, определенные одинаково для всех возможных участников общерегулятивного правоотношения. Оно в одних случаях может полностью реализовываться без конкретизации... в других - в ходе реализации официально конкретизируется уполномоченными на то органами или лицами, если данное общественное отношение нуждается в индивидуальной регламентации" <1>. **Конкретное же субъективное право** представляет собой строго индивидуализированные вид и меру возможного поведения управомоченного лица в конкретном правоотношении, и при этом оно может быть либо абсолютным (когда возможности управомоченного индивидуализируются касательно всех остальных участников общественных отношений), либо относительным (когда соотносится с юридической обязанностью контрагента).

<1> Фаткуллин Ф.Н., Фаткуллин Ф.Ф. Проблемы теории государства и права. Казань: Спектр, 2000. С. 297.

Абсолютное право (rights in rem) - это субъективное право, носителю которого противостоит неопределенное число обязанных лиц. При этом обязанность таких лиц всегда состоит в воздержании от совершения каких-либо действий, ущемляющих абсолютное право управомоченного лица. Поскольку нарушителем абсолютного права может оказаться любое лицо, закон защищает это право против всех и каждого, т.е. против неопределенного круга лиц. Абсолютными могут быть имущественные (право собственности) и личные неимущественные права (право на защиту чести, достоинства, деловой репутации).

Относительным правом является субъективное право, обладателю которого противостоит определенное число обязанных лиц. Относительному праву субъекта всегда корреспондирует обязанность конкретного лица или лиц совершить какое-либо действие (к примеру, обязанность продавца передать товар покупателю). С относительным правом являются обязательственные права, т.е. права, возникающие из договоров, из причинения вреда, из неосновательного обогащения или иных юридических фактов, в силу которых между конкретными лицами возникает обязательственное правоотношение. Поскольку исполнение обязанности в обязательственном правоотношении лежит на конкретном должнике, относительное право защищается от нарушений именно со стороны этого должника.

Простое субъективное право характеризуется тем, что предусмотренные им вид и мера

возможного поведения подразделяются на относительно самостоятельные части, составляющие, а **сложное субъективное право**, напротив, включает в себя такие части, каждая из которых реализуется самостоятельно. К примеру, сложным субъективным правом является право собственности, складывающееся из трех дробных частей - владения, пользования и распоряжения соответствующим имуществом (ст. 209 ГК РФ). Эти составляющие права собственности традиционно именуются правомочиями, хотя "в юридической литературе нередко под этим термином подразумеваются конкретное субъективное право в целом, реализуемое субъективное право, правопритязание, структурные элементы содержания любого субъективного права и т.д. В сложном субъективном праве могут присутствовать также так называемые секундарные меры, которые призваны дополнить основные вид и меру возможного поведения управомоченного лица" <1>.

<1> Алексеев С.С. Общая теория права: В 2 т. М.: Юрид. лит., 1982. Т. 2. С. 122 - 123; Фаткуллин Ф.Н., Фаткуллин Ф.Ф. Указ. соч. С. 297 - 298; Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении. М.: Юрид. лит., 1974. С. 235.

Субъективное право разового использования исчерпывается одним правомерным волеизъявлением управомоченного лица, в то время как **субъективное право многократного использования** допускает (и, как правило, предполагает) неопределенное число дозволяемых действий.

Кроме того, субъективные права могут быть вещного и обязательственного характера.

Вещным называют **право на вещь, имущество (ius in rem), которое предоставляет своему обладателю определенные вид и меру возможного поведения, предполагающего непосредственное воздействие на вещь (имущество).**

Вещными в цивилистической литературе именуются права, носители которых могут непосредственно, без содействия других лиц, осуществлять их путем воздействия на вещь (имущество) <1>; права, обеспечивающие удовлетворение интересов управомоченного лица путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства <2>; права, предметом которых являются вещи, существующие в форме физического тела (телесные), закрепляющие принадлежность этой вещи лицу и непосредственное над ней господство в определенном объеме правомочий, пользующееся защитой от любого нарушителя <3>. По мнению К.П. Победоносцева, "право на вещь возбуждает безусловную всеобщую отрицательную обязанность относительно хозяина вещи - не делать ничего, что могло бы нарушить право. Эта обязанность одинаково лежит на всяком, кто не сам хозяин" <4>.

<1> Братусь С.Н., Иоффе О.С. Гражданское право. М.: Знание, 1967. С. 41

<2> Гражданское право: Учебник. В 3 ч. / Под. ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. СПб.: ТЕИС, 1996. Ч. 1. С. 283.

<3> Щенникова Л.В. Вещное право в Гражданском кодексе: вопросы практикующего юриста законодателя // Законодательство. 2000. N 10. С. 14.

<4> Победоносцев К.П. Указ. соч. С. 113.

Лицо, которое обладает тем или иным вещным правом, осуществляет его самостоятельно; для осуществления своего права оно не нуждается в помощи третьих лиц. Основным элементом понятия вещного права некоторые авторы даже называют "наличие у его (субъективного права) обладателя гарантированной законом возможности непосредственного самостоятельного осуществления правомочий в отношении определенной вещи (имущества)" <1>. Поскольку вещное право может быть реализовано путем непосредственного воздействия на вещь, без активного поведения другого лица, удовлетворение интереса субъекта вещного права зависит лишь от действий самого управомоченного лица, от его усмотрения, лишь бы оно было законным, укладывалось в рамки предоставленного права <2>.

<1> Мозолин В.П. Гражданское право и хозяйственный механизм // Советское государство и право. 1984. N 5. С. 22.

<2> Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева. М.: ТК Велби, 2009. Т. 1. С. 593. (Автор главы - Н.Н. Аверченко.)

В таком смысле вещные права известны не только российскому законодательству, они закреплены законодательством Германии (кн. 3 Германского гражданского уложения 1896 г.), Швейцарии (Гражданский кодекс Швейцарии 1907 г.); отдельные их виды отмечены в законодательстве Франции (Гражданский кодекс Франции 1804 г.) и других стран континентальной Европы.

Действующий в настоящее время ГК РФ включает специальную главу о вещных правах, где наряду с правом собственности и правом оперативного управления имуществом названы такие вещные права, как право хозяйственного ведения имуществом, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитут (право ограниченного пользования земельным участком) (ст. ст. 209 - 216, 265, 268, 274, 277, 294, 296).

Нельзя сказать, что перечень вещных прав, названных в ст. 216 ГК РФ, является полным, поскольку он сопровождается оговоркой "в частности". Существование других, помимо названных в указанной статье, вещных прав не только возможно, но "необходимо и оправданно, если существующие вещные права не могут обеспечить правовой режим имущества, отвечающий интересам субъектов гражданского оборота" <1>.

<1> Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. М.: Юнити-Дана; Закон и право, 2000. С. 171.

Однако относительно того, какие еще права можно признать вещными, единого мнения среди отечественных юристов нет. Так, отдельные авторы предлагают включить в число вещных прав принадлежащее учреждению право самостоятельного распоряжения имуществом; права члена кооператива на кооперативную квартиру до ее выкупа; права членов семьи собственников жилого помещения на пользование этим помещением; права пожизненного проживания в жилом помещении, принадлежащем другому лицу, по договору или в силу завещательного отказа <1>; другие - право залога недвижимости (ипотеку) <2>; третьи - право временного пользования, право аренды, право внутрихозяйственного ведения имуществом <3>; четвертые - узусфрукт <4> и т.д.

<1> Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. СПб.: Теис, 1996. Ч. 1. С. 288.

<2> Богатырев Ф.О. Пределы прав залогодателя как собственника при залоге с оставлением у него заложенного имущества // Журнал российского права. 2000. N 3. С. 109 - 112; Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 1996. С. 18.

<3> Мартемьянов В.С. Хозяйственное право: В 2 т.: Общие положения. М.: БЕК, 1994. Т. 1. С. 137, 145.

<4> Богатых Е. Гражданское и торговое право. М.: Инфра-М, 1996. С. 101.

Высказываются в литературе и противоположные точки зрения. Так, Е.А. Суханов полагает, что "перечень ограниченных вещных прав прямо предусмотрен законом и в этом смысле является исчерпывающим. Никаких иных вещных прав... наше гражданское законодательство не допускает, и создать их в результате соглашения (договора) участников имущественного оборота невозможно" <1>. Однако при этом он оговаривает, что предусмотренные ГК РФ иные вещные права не исчерпываются названными в п. 1 ст. 216 Кодекса <2>. Дополнительно к числу ограниченных вещных прав Е.А. Суханов относит право ограниченного пользования иным недвижимым имуществом (главным образом жилыми помещениями), права залога (залогодержателя) и удержания <3>, объектами которых могут являться и движимые вещи.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Гражданское право: В 4 т. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права" (том 2) (под ред. Е.А. Суханова) включен в информационный банк согласно публикации - Волтерс Клувер, 2008 (3-е издание, переработанное и дополненное).

<1> Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: БЕК, 1998. Т. 1. С. 592 - 593.

<2> Следует оговорить, что отдельные виды вещных прав названы не только в Гражданском кодексе РФ, но и в других федеральных законах Российской Федерации, в частности в Жилищном кодексе РФ.

<3> Явной вещной природой обладает право удержания и по мнению Д.А. Формакидова. См.: Формакидов Д.А. Концепция развития законодательства Российской Федерации о вещных правах. Пермь, 2008. С. 155 - 159.

Заметим, что как вещные права не могут рассматриваться права, возникающие из договора, и по мнению С.А. Хохлова, который полагает, что "то, что в статье 216 указано в отношении вещных прав, не распространяется на случаи, когда право возникает только из договора" <1>.

<1> Хохлов С.А. Право собственности и другие вещные права // Вестник ВАС РФ. 1995. N 8.

Но высказывается в литературе и иная точка зрения. Так, М.И. Брагинский указывает на то, что "определенное распространение получили договоры, которые самим фактом своего создания порождают у контрагента вещное право, прежде всего право собственности" <1>.

<1> Брагинский М.И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Изд-во Международ. центра финансово-эконом. развития, 1998. С. 117 - 118.

Данное высказывание в определенной мере перекликается с понятием вещного договора, по сути, не известного отечественному правопорядку <1>. В то же время в литературе предлагается понимать под вещным договором в российском гражданском праве любой гражданско-правовой договор, приводящий к возникновению, изменению или прекращению вещного права, в частности все договоры о передаче имущества, договор об установлении сервитута, договор о залоге, соглашение о вселении члена семьи собственника жилья <2>.

<1> Такие категории, как вещная сделка и вещный договор, наиболее полно представлены в германском гражданском праве. См.: Василевская Л.Ю. Вещные сделки по германскому праву: методология гражданско-правового регулирования: Дис. ... д.ю.н. М., 2004; Она же. Учение о вещных сделках по германскому праву. М.: Статут, 2004; Волочай Ю.А. Гражданско-правовая конструкция приобретения права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительно-правовой анализ законодательства России и Германии: Автореф. дис. ... к.ю.н. Екатеринбург, 2010.

<2> Формакидов Д.А. Концепция развития законодательства Российской Федерации о вещных правах. Пермь, 2008. С. 18.

Действующее гражданское законодательство в целом не исключает того, что имущество может принадлежать какому-либо субъекту права в силу договора аренды, доверительного управления имуществом, концессионного соглашения. Конечно, возникающие при этом правоотношения будут носить прежде всего обязательственный характер, содержание прав и обязанностей сторон в соответствующих договорах будет регулироваться нормами обязательственного права. Но нельзя не учитывать и того, что лицо, которому имущество передано в доверительное управление или в аренду, будет выступать в отношениях со всеми третьими лицами как законный владелец предоставленного ему имущества, как обладатель прав вещного характера на данное имущество. Объем полномочий обладателя такого имущественного права, разумеется, будет отличаться от объема полномочий собственника имущества, а также субъекта права хозяйственного ведения или оперативного управления имуществом.

Один и тот же договор, в частности договор аренды или договор доверительного управления имуществом, может порождать различного рода правоотношения - как обязательственного, так и вещного характера. К примеру, при аренде определенные правоотношения складываются, во-первых, между арендодателем и арендатором, во-вторых, между арендатором и третьими лицами. В первом случае арендодатель (собственник имущества), предоставив имущество в аренду, сохраняет на него право собственности (т.е. имеет место вещное правоотношение), но также в рамках заключенного договора возникает и обязательственное правоотношение, определяющее права и обязанности договорившихся сторон. Во втором случае между арендатором и третьими лицами складывается сложное (вещно-обязательственное) правоотношение: например, арендатор может сдать арендное имущество в субаренду, выступая как законный владелец данного имущества (вещное право), и приобрести при этом определенные права и обязанности по отношению к субарендатору (обязательственное право).

В цивилистической литературе упоминаются и другие так называемые вещные договоры и к ним причисляют такие, исполнение которых влечет за собой возникновение не обязательственных, а вещных прав. Отдельные авторы относят к числу вещных договоров договор дарения, по которому даритель безвозмездно передает одаряемому вещь в собственность <1>. Французское гражданское право называет среди вещных договоров договор купли-продажи и договор о передаче взноса в имущество товарищества <2>.

КонсультантПлюс: примечание.

Монография М.И. Брагинского, В.В. Витрянского "Договорное право. Общие положения" (Книга 1) включена в информационный банк согласно публикации - Статут, 2001 (издание 3-е, стереотипное).

<1> Брагинский М.И. Указ. соч. С. 117 - 121; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право.

Книга первая: Общие положения. М.: Статут, 1997. С. 222 - 228.

<2> Саватье Р. Теория обязательств: Юридический и экономический очерк / Пер. с фр. и вступ. ст. Р.О. Халфиной. М.: Прогресс, 1972. С. 248 - 249.

На наш взгляд, следует согласиться с мнением Л.Г. Ефимовой, полагающей, что "правовой режим вещных и обязательственных правоотношений нередко переплетается настолько тесно, что порой трудно однозначно определить, какое перед нами право: вещное с элементами обязательственного или, наоборот, обязательственное с элементами вещного" <1>. В подтверждение своей точки зрения она подробно анализирует обязательства, вытекающие из залога, и в результате приходит к выводу о том, что залог следует отнести к правоотношениям смешанной (вещно-обязательственной) правовой природы. Однако сказанное, полагаем, в большей мере характерно для отношений, складывающихся в результате заключения сторонами договора аренды.

<1> Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. 1998. N 10. С. 41.

Для любого вещного права характерно прежде всего то, что обладатель такового при осуществлении принадлежащего ему субъективного права реализует свои правомочия в отношении своего имущества в соответствии с законом (а в некоторых случаях, например аренда, и с договором). Принадлежащее такому обладателю вещное право предполагает вид и меру возможного поведения по владению, пользованию и распоряжению имуществом. Объектом таковых всегда является определенное имущество (вещь), т.е. предмет материального мира, по поводу которого и возникает то или иное вещное право.

Общими для всех разновидностей вещных прав являются такие их свойства, как право следования и абсолютный характер защиты. Суть первого состоит в том, что переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения других вещных прав на это имущество (право следует за вещь) (п. 3 ст. 216 ГК РФ); второе же свойство заключается в том, что вещные права лица, не являющегося собственником имущества, защищаются от их нарушения любым лицом в предусмотренном законом порядке. Можно выделить и иные свойства, характерные для разновидностей вещных прав, например, для права собственности и некоторых иных видов вещных прав присущ бессрочный характер. Отличительным признаком ограниченного вещного права является также его производность, зависимость от права собственности.

Некоторые юристы выделяют еще и такой признак, как преимущественное удовлетворение вещно-правовых требований по сравнению с требованиями обязательственного характера <1>. Но данное мнение представляется спорным, так как, к примеру, при ликвидации юридического лица (в том числе в случае признания юридического лица банкротом) требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого юридического лица, удовлетворяются в третью очередь, а в отношении ликвидируемых банков или других кредитных учреждений, привлекающих средства граждан, и вовсе в четвертую очередь (п. 1 ст. 64 ГК РФ).

<1> Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. СПб.: ТЕИС, 1996. Ч. 1. С. 286.

Правомочие владения, правомочие пользования и правомочие распоряжения следует рассматривать как отдельные дробные части сложного субъективного права, из которых и складывается вещное право.

Таким образом, вышеизложенное позволяет нам определить **вещное право как разновидность субъективного гражданского права, как обеспеченные законом вид и меру возможного поведения субъекта в отношении определенной вещи (имущества)**, будь то абсолютное вещное право - право собственности или же какое-либо ограниченное вещное право. Вещное право определяется также как юридически обеспеченная возможность пользоваться индивидуально-определенной вещью в своем интересе и независимо от других лиц <1>, как абсолютное субъективное право лица, обладающего возможностью в своих интересах в рамках предоставленных ему законом правомочий непосредственно использовать принадлежащую на праве собственности другому лицу вещь, не прибегая к содействию собственника <2>.

<1> Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева. М.: ТК Велби, 2009. Т. 1. С. 600. (Автор главы - Н.Н. Аверченко.)

КонсультантПлюс: примечание.

Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой

(постатейный) (под ред. В.П. Мозолина, М.Н. Малеиной) включен в информационный банк согласно публикации - Норма, 2004.

<2> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. В.П. Мозолина, М.Н. Малеиной. М.: Норма, 2006. С. 483 (автор комментария - А.И. Масляев).

В проекте Федерального закона о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, разработанном Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства во исполнение Указа Президента РФ "О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации" <1> (далее - проект Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ), предлагается предусмотреть в ГК РФ статью "Понятие вещного права" (ст. 221), в соответствии с которой вещное право предоставляет лицу возможность непосредственного господства над вещью или иным объектом вещного права с осуществлением правомочий владения, пользования и распоряжения ею вместе или по отдельности в пределах, установленных ГК РФ. Далее определяется, что вещными являются права, названные таковыми ГК РФ, и что правила, установленные для вещных прав, не применяются к иным гражданским правам, если иное не предусмотрено ГК РФ.

<1> www.privlaw.ru

§ 3. Соотношение вещных и обязательственных прав

Отмечая значение деления субъективных прав на вещные и обязательственные для теории и практики гражданского права, Ю.С. Гамбаров писал: "Разделение прав на вещные и обязательственные рассматривалось римскими юристами как **omnium actionum summa divisio**, т.е. как основанное и обнимающее все права. Со времени рецепции римского права это противоположение прав было не только принято, но и признано исчерпывающим для всех гражданских прав и европейской доктриной и проникло затем как в судебную практику, так и в современные законодательства" <1>.

<1> Гамбаров Ю.С. Курс гражданского права. Часть общая. СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1911. Т. 1. С. 425.

Объектом вещного субъективного права всегда является вещь, имущество. Вещное право, как правило, носит абсолютный характер и защищается от нарушений со стороны неопределенного круга лиц. Обязательственные права возникают в рамках обязательственных правоотношений и в большинстве своем являются правами относительными, а значит, защищаются от нарушений со стороны определенного обязанного лица (или лиц).

Как видим, деление субъективных прав на вещные и обязательственные берет свое начало еще в римском праве, где существовало различие между способами охраны вещного права (**ius in rem, action in rem**) и обязательственного права (**ius in personam, action in personam**).

Право собственности (как основополагающее вещное право) рассматривалось в римском праве как непосредственное господство над вещью, направленное прямо на вещь, без чьего-либо посредства. Сущность же обязательства, по мнению римских юристов-классиков, "состоит не в том, чтобы сделать какой-нибудь предмет нашим или какой-нибудь сервитут нашим, но чтобы связать другого перед нами, дабы он дал что-нибудь, или сделал, или предоставил (D.44.7.3)" <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Римское частное право" (под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского) включен в информационный банк согласно публикации - Юристъ, 2004.

<1> Ефимова Л.Г. Указ. соч. С. 35; Римское частное право: Учебник / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М.: Юристъ, 1994. С. 156, 252.

Позже в цивилистической литературе стали выделяться преимущественно два основных различия между вещными и обязательственными правоотношениями: во-первых, **по объекту**, предмету; во-вторых, **по характеру правоотношения, его содержанию**.

Объектом субъективного вещного права и соответственно вещного правоотношения всегда является вещь, имущество. Обязательственное же правоотношение имеет своим объектом действие. Вещные права оформляют и закрепляют принадлежность вещей субъектам гражданских правоотношений.

Суть второго различия между вещными и обязательственными правами заключается в их

содержании, в юридической связи между субъектами: "Если обязательственное право регулирует связь лиц - кредитора и должника, содержанием которой являются права и обязанности, то право вещное закрепляет связь субъекта права с вещью" <1>.

<1> Гамбаров Ю.С. Курс гражданского права. Часть общая. СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1911. Т. 1. С. 425.

В качестве критерия различения вещных и обязательственных правоотношений называется также и способ удовлетворения интересов управомоченного лица - собственное действие управомоченного лица в вещных правоотношениях и требование им чужого действия в отношениях обязательственных <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Гражданское право: В 4 т. Общая часть" (том 1) (под ред. Е.А. Суханова) включен в информационный банк согласно публикации - Волтерс Клувер, 2008 (3-е издание, переработанное и дополненное).

<1> Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2005. Т. 1: Общая часть. С. 133 - 134. (Автор главы - В.С. Ем.)

Все вещные права оформляют непосредственное отношение лица к вещи, дающее ему возможность использовать соответствующую вещь в своих интересах без участия иных лиц. Вещное право прежде всего направлено на то, чтобы закрепить за правомочным лицом юридическую возможность владеть имуществом и эксплуатировать его независимо от действий каких-либо других лиц. 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.).

Вещные права преимущественно осуществляются действиями самого правообладателя, тогда как обязательственные права главным образом зависят от действий обязанного лица по осуществлению им правомочия требования обладателя права; "юридическая обязанность, корреспондирующая с вещными правами, выступает в форме обязанности **non facere**, а с обязательственными правами - в форме обязанности **facere**; управомоченному в вещном правоотношении противостоит широкий круг обязанных лиц, а в обязательственном правоотношении - конкретное обязанное лицо или лица. Этим объясняется различие в средствах защиты вещных и обязательственных субъективных прав, принятое всеми современными системами гражданского законодательства; вещные права защищаются с помощью **actiones in rem**, а обязательственные - с помощью **actiones in personam**" <1>.

<1> Власова А.В. К дискуссии о вещных и обязательственных правах // Правоведение. 2000. N 2. С. 147.

Вещное право, как правило, носит абсолютный характер и защищается от нарушений со стороны неопределенного круга лиц, т.е. праву одного лица соответствует пассивная обязанность неопределенного числа всех прочих лиц воздерживаться от его нарушения. В абсолютных вещных правоотношениях обязанность пассивных субъектов имеет отрицательный характер: они обязаны воздерживаться, во-первых, от пользования вещами, которые принадлежат на праве собственности (или на каком-либо ином вещном праве) другим лицам, и, во-вторых, от действий, нарушающих чужое вещное право.

Обязательственные же права, возникая в рамках обязательственных правоотношений, в большинстве своем являются правами относительными, а значит, защищаются от нарушений со стороны определенного обязанного лица (или лиц). В отличие от обязанностей пассивных субъектов в вещном праве содержание обязанности должника, как правило, заключается в совершении каких-либо положительных (активных) действий в интересах кредитора. Однако, полагаем, это не означает, что права и интересы участников обязательственного правоотношения (как кредитора, так и должника) не обеспечиваются правом на защиту, поскольку для права (как системы норм) в целом характерен принцип "всеобщей охраны прав" <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Статья В.К. Райхера "Абсолютные и относительные права (к проблеме деления хозяйственных прав). В особенности применительно к советскому праву" включена в информационный банк согласно

<1> См. об этом: Райхер В.К. Абсолютные и относительные права // Известия экономического факультета Ленингр. политех. ин-та. Вып. 1. Л., 1928. С. 304.

По мнению отдельных авторов, "антитеза вещных и обязательственных прав состоит в том, что в области вещных прав решающее значение для удовлетворения интересов управомоченного имеют его собственные действия, в то время как в области обязательственных прав удовлетворение интересов управомоченного происходит прежде всего в результате действий обязанного лица" <1>.

<1> Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. СПб.: ТЕИС, 1996. Ч. 1. С. 283.

В отечественной юридической литературе высказано также мнение о том, что "деление прав на вещные и обязательственные основывается на различии юридических средств достижения социальных целей", прежде всего применительно к вещным правам на жилые помещения. В то же время "ни одна другая проблема не важна так для понимания... права, как проблема дуализма гражданского права, т.е. деления его на вещные и обязательственные права и институты" <1>. Деление имущественных прав на вещные и обязательственные представляет собой правовое отражение объективного сущностного различия между указанными категориями прав <2>.

КонсультантПлюс: примечание.

Монография К.И. Скловского "Собственность в гражданском праве" включена в информационный банк согласно публикации - Статут, 2008 (4-е издание, переработанное и дополненное).

<1> Скловский К.И. Указ. соч. С. 54.

<2> Барина Е. Вещные права - самостоятельная категория? // Хозяйство и право. 2002. N 8. С. 37.

Однако, на наш взгляд, деление субъективных прав на вещные и обязательственные носит относительный характер <1>. Во-первых, вещные и обязательственные правоотношения взаимосвязаны. К примеру, реализация собственником правомочия распоряжения ведет к возникновению обязательственного правоотношения, а исполнение обязательства нередко вызывает к жизни правоотношение собственности (например, в результате исполнения договора купли-продажи). Во-вторых, отдельные обязательственные правоотношения содержат правомочия вещно-правового характера, а следовательно, и защищаются от любых нарушений против всех и каждого. Например, лицо, не являющееся собственником имущества, а владеющее им, допустим, по договору имущественного найма или аренды, вправе требовать изъятия этого имущества из чужого незаконного владения (ст. 305 ГК РФ).

<1> Заметим, что вывод об условности такой классификации делался в литературе и ранее. См.: Иоффе О.С. Советское гражданское право: Учебник. М.: Юрид. лит., 1967. С. 75; Кавелин К.Д. Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству: Опыт систематического обозрения. СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1879. С. 64 - 67.

В отечественной юридической литературе последних лет отмечается тот факт, что в современном гражданском праве все более выраженной становится тенденция сближения вещных и обязательственных правоотношений, проявления обязательственно-правовых элементов в вещно-правовых конструкциях и наоборот. Более того, отдельные авторы приходят к выводу о том, что существует категория так называемых смешанных правоотношений, обладающих вещно-обязательственными чертами <1>, в том числе абсолютно-относительных вещных правоотношений <2>. Однако справедливости ради следует заметить, что отдельные исследователи придерживаются противоположной точки зрения, полагая, что оснований для выделения особой группы вещно-обязательственных субъективных прав нет <3>.

<1> Брагинский М.И. Указ. соч. С. 114; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. М.: Статут, 2001. С. 277; Гусев И. Арендные права в современном российском гражданском праве // Хозяйство и право. 2003. N 3. С. 34 - 35; Ефимова Л.Г. Указ. соч. С. 41; и др.

<2> Мартеньянов В.С. Хозяйственное право: В 2 т. М.: БЕК, 1994. Т. 1: Общие положения. С. 41.

<3> См.: Власова А.В. Указ. соч. С. 146 - 151; Сеницын С.А. Концепция вещного договора в германской и российской цивилистике: дискуссионные аспекты // Законодательство. 2004. N 7. С. 13; Формакидов Д.А. Концепция развития законодательства Российской Федерации о вещных правах. Пермь, 2008. С. 13 - 14.

Попытки исследовать причины появления так называемых смешанных вещно-обязательственных правоотношений предпринимались еще учеными XIX в. Так, К.Д. Кавелин, рассматривая правовую природу последних, писал: "одна и та же реальная вещь, находясь в обладании одного лица, становится в то же время для множества лиц предметом разнообразного употребления и пользования, иногда более или менее продолжительного, иногда же самого короткого, почти минутного. Когда же реальная вещь находится в обладании одного или нескольких лиц, такое употребление и пользование ею посторонними невозможно без взаимного соглашения тех и других. И вот, рядом с правом на вещь возникают обязательства. Предмет их, с одной стороны, - пользование вещью, ее употребление, а с другой - какое-нибудь действие. Когда пользование и употребление более или менее продолжительны, из этих обязательств вырабатываются юридические отношения, близко подходящие к имущественным (т.е. к вещным. - **3.А.**); когда же они кратковременны и мимолетны, то почти улетучиваются в обязательства, как бы распускаются в преобладающем личном характере юридических отношений... Из сказанного видно, что многое, сближая права имущественные (т.е. вещные. - **3.А.**) и по обязательствам, создает юридические отношения с двойственным характером, которые составляют переход от одних к другим. Но, сверх того, деятельное участие человека в производстве реальных предметов и в их обращении в государстве и обществе, а также многочисленные и беспрестанные сношения между собой людей как по производству вещей, так и по их обращению имеют последствием почти беспрестанные переходы имущественных (вещных. - **3.А.**) прав в обязательства, обязательств в имущественные (вещные. - **3.А.**) права" <1>.

<1> Кавелин К.Д. Указ. соч. С. 66 - 67.

И.А. Покровский также говорил о все большем овеществлении прав, особенно обязательственных прав <1>.

<1> Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 1998. С. 240.

На наш взгляд, спорным является не только вещный характер обязательственных прав; вполне можно оспорить и вещный характер прав вещных, поскольку всякое имущественное право можно так или иначе свести к обязательственному. Это же обстоятельство отмечали в свое время Планиоль и Ортолан: "...по существу, вещное право имеет такой же характер, как и право личное: оно также предполагает отношение обязательственного порядка между субъектами", в результате чего "всякое право... сводится... к обязательствам" <1>.

<1> Цит. по: Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву. М.: Статут, 2000. С. 607.

По мнению В.А. Белова, ни один из факторов не может служить достаточным основанием для разделения правоотношений на вещные и обязательственные, поскольку "само это разделение нельзя назвать классификацией, так как оно не отвечает требованию полноты - ее элементы не исчерпывают всего объема гражданских правоотношений". Он полагает, что "речь должна идти о несколько иной классификации правоотношений, а именно об их разделении на такие категории, которые были бы общими (родовыми), с одной стороны, для вещных, исключительных (а также личных) прав, разграничиваемых уже между собой по своим объектам (вещи, результаты интеллектуальной деятельности, нематериальные блага, обеспечивающие условия существования личности), а с другой - для прав обязательственных и корпоративных". И, как справедливо отмечает автор, такая классификация имеется, это разделение правоотношений на абсолютные и относительные <1>.

<1> См.: Белов В.А. Понятие и определение вещных прав // Законодательство. 2009. N 6.

С нашей точки зрения, выделение вещных прав имеет смысл только тогда, когда необходимо обеспечить должную защиту обладателю вещного права. Обеспечение такой защиты имеет принципиально важное значение, и прежде всего потому, что если в обязательственном правоотношении реализация интересов кредитора зависит в основном только от поведения должника, то обладателю вещного права противостоит неограниченный круг лиц, и, следовательно, интересам такого обладателя потенциально "угрожают" многие.

§ 4. Признаки вещного права

Поскольку не представляется целесообразным перечисление в ГК РФ тех или иных видов вещных прав (так как факт отнесения (или неотнесения) законом того или иного имущественного права к числу вещных, если оно (право) обладает свойствами (признаками) вещного характера, не имеет какого-либо существенного значения), полагаем, более оправданным видится законодательное закрепление непосредственно в ГК РФ определения вещного права с обозначением его основных признаков (свойств), что позволит признавать характер вещного за любым имущественным правом, обладающим необходимыми признаками.

Необходимым "нахождение и закрепление в законе действительных признаков отношений, к которым были бы применимы нормы вещного права", признает и А.О. Рыбалов, ибо "вещным может быть лишь такое субъективное право, которому свойства, указанные в указанных нормах, могут быть присвоены" <1>. При этом для понятия вещного права "необходимо выделить признаки, присущие каждому вещному праву без исключения" <2>.

<1> См.: Рыбалов А.О. Ограниченные вещные права: проблемы определения // Закон. 2007. N 2. С. 120 - 121.

<2> Формакидов Д.А. Вещное право проживания. СПб.: Юридический центр Пресс, 2006. С. 47.

Следует заметить, что исходя из смысла ст. 216 ГК РФ применительно к вещным правам можно говорить лишь о двух признаках (свойствах), а именно что вещное право защищается в порядке, предусмотренном ст. 305 ГК РФ (абсолютный характер защиты), и что переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество (право следования). Однако для признания того или иного субъективного права вещным только этих свойств явно недостаточно.

В Концепции развития гражданского законодательства РФ (далее также - Концепция) предполагается предусмотреть применительно к признакам вещных прав следующие положения:

а) вещные права возникают и прекращаются по основаниям, установленным ГК РФ и изданными в соответствии с ним законами;

б) перечень вещных прав определяется исключительно ГК РФ;

в) содержание вещных прав определяется ГК РФ; порядок их осуществления определяется ГК РФ и изданными в соответствии с ним законами;

г) вещные права обременяют вещи (имущество), обеспечивают их обладателям господство над соответствующей вещью (имуществом) и следуют за вещью;

д) вещные права имеют преимущество перед иными имущественными правами на соответствующую вещь (имущество);

е) в отличие от иных субъективных гражданских прав вещные права подлежат вещно-правовой защите;

ж) соотношение правомочий собственника и обладателя ограниченного вещного права определяется правилами ГК РФ о соответствующем вещном праве;

з) вещные права на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации (учету) и возникают с момента такой регистрации (учета).

В первую очередь в Концепции предлагается в качестве признака вещного права закрепить возникновение вещных прав только по основаниям, установленным ГК РФ и изданными в соответствии с ним законами. В целом, конечно, с этим можно согласиться, но насколько правильно говорить о том, что, к примеру, ипотека или иное залоговое право возникает в силу закона? Ведь в данном случае основанием возникновения соответствующих отношений и соответствующего субъективного права (даже если признавать его вещным) является договор, т.е. соглашение между сторонами, а не закон.

Заметим, что в проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предполагается отдельную статью (ст. 225) посвятить приобретению вещных прав, где в качестве одного из возможных оснований приобретения вещного права называется договор об учреждении вещного права.

Вряд ли можно в полной мере согласиться и с тем, что перечень прав определяется исключительно ГК РФ. Во-первых, нецелесообразным видится само исчерпывающее перечисление каких-либо прав участников гражданского оборота; во-вторых, исчерпывающее указание перечня вряд ли вообще можно считать признаком какого-либо субъективного права. И, наконец, в-третьих, если то или иное субъективное право обладает признаками (свойствами) вещного права, то насколько принципиально важно указание его в качестве такового именно в законе? Признаки-то уже имеют место.

Далее, в Концепции указывается, что содержание вещных прав определяется ГК РФ; порядок их осуществления - ГК РФ и изданными в соответствии с ним законами. По поводу содержания заметим, что в общем виде оно сформулировано уже в определении вещного права через традиционную для отечественного гражданского права "триаду" правомочий - владения, пользования, распоряжения. Относительно же порядка осуществления возникают некоторые сомнения: имеет ли смысл ограничивать

обладателя вещного права (прежде всего собственника) установлениями ГК РФ или иных законов и насколько оправданно такое ограничение?

В Концепции предлагается формулировка, согласно которой "вещные права обременяют вещи (имущество), обеспечивают их обладателям господство над соответствующими вещами (имуществом) и следуют за вещью". Думается, с такими признаками, как господство над вещью и право следования, следует согласиться. Но в то же время нужно заметить, что признак следования присущ и некоторым правам обязательственного характера (например, праву аренды в силу ст. 617 ГК РФ).

Согласно Концепции вещные права имеют преимущество перед иными имущественными правами на соответствующие вещи (имущество). В целом такое заключение верно, но возникает вопрос об ипотеке и ином зарегистрированном (учтенном) залоговом праве. Поскольку, например, в соответствии со ст. 64 ГК РФ, предусматривающей порядок удовлетворения требований кредиторов при ликвидации юридического лица, требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого юридического лица, удовлетворяются за счет средств, полученных от продажи предмета залога, преимущественно перед иными кредиторами, за исключением обязательств перед кредиторами первой и второй очереди, права требования по которым возникли до заключения соответствующего договора залога (п. 2). То есть в принципе не исключается возможность существования кредиторов, по отношению к требованиям которых у обладателя вещного права преимущества нет.

Вещно-правовая защита, рассматриваемая в качестве следующего признака вещного права, предполагает возможность субъекта вещного права предъявить к нарушителю своего субъективного права виндикационный или негаторный иск (средства защиты, берущие свое начало еще в римском праве). На сегодняшний день правом использовать для защиты своего нарушенного права вещно-правовые иски наделены и обладатели некоторых иных субъективных гражданских прав, в том числе обязательственных (например, арендатор). В соответствии со ст. 305 ГК РФ правом на защиту наделяется не только собственник имущества, но и лицо, владеющее имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором.

В Концепции указывается на необходимость ограничить распространение правил о вещном праве (имея в виду право следования и право на вещно-правовую защиту) на иные субъективные (или только обязательственные) гражданские права (п. п. 2.4, 2.7 разд. 2 "Общие положения о вещном праве"), предусмотрев в ГК РФ оговорку о том, что в случае нарушения вещных прав они, в отличие от иных субъективных гражданских прав, подлежат вещно-правовой защите.

Следующий фактор, который в Концепции определен как признак вещного права, - соотношение правомочий собственника и обладателя ограниченного вещного права. Вряд ли целесообразно такое соотношение рассматривать как признак вещного права. К примеру, в случае, когда в отношении определенной вещи нет никаких ограниченных вещных прав, можно ли говорить о наличии такого признака у собственника вещи? Вопрос о соотношении правомочий собственника и правомочий субъекта ограниченного вещного права в большей мере связан с вопросом о содержании вещного права, особенно применительно к возможным распорядительным действиям со стороны собственника или иного правообладателя.

Далее в качестве признака предлагается рассматривать необходимость государственной регистрации (учета) для возникновения вещного права. Но государственная регистрация - это скорее следствие признания того или иного субъективного гражданского права вещным, поскольку регистрация такого осуществляется именно потому, что регистрируемое право уже является вещным.

Как видим, Концепция не дает нам четкого и полного представления о вещном праве как совокупности определенных признаков (свойств), а потому вопрос этот остается, на наш взгляд, открытым.

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предусмотрена ст. 222 "Признаки (свойства) вещных прав", которая содержит следующие положения: 1) вещное право непосредственно обременяет вещь или иной объект вещного права и следует за ним; 2) вещные права пользуются преимуществом перед другими имущественными правами при их осуществлении и защите, если иное не предусмотрено ГК РФ; 3) вещные права защищаются от их нарушения, совершаемого любым лицом, независимо от того, известен этот нарушитель или нет; 4) вещные права не имеют срока действия, если иное не предусмотрено ГК РФ; 5) вещные права на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации и считаются возникшими с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено ГК РФ.

Полагаем, что с большей или меньшей уверенностью к числу основных, существенных свойств (признаков) вещных прав можно отнести следующие:

- 1) юридическая связь субъекта с вещью, господство над ней;
- 2) возникновение права в отношении вещи (имущества), т.е. объектом вещного права является именно вещь (имущество);
- 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 <1>.

<1> Следует заметить, что абсолютный характер защиты и право следования присущи не только вещным правам; в определенной мере они могут характеризовать и права обязательственные.

Не исключаем, что можно выделить и иные свойства (признаки), характерные для разновидностей вещных прав. В частности, праву собственности и некоторым ограниченным вещным правам присущ бессрочный характер. Так, к примеру, некоторые авторы называют среди признаков вещных прав их бессрочность (отсутствие установленного срока существования) <1>, иногда предлагая считать его факультативным признаком <2>, поскольку он характерен лишь для права собственности и некоторых иных разновидностей вещных прав.

<1> Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби; Проспект, 2003. Т. 1. С. 395 - 396 (Автор главы - Ю.К. Толстой); Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Отв. ред. О.Н. Садиков. М.: Инфра-М, 1997. С. 414 - 415 (Автор комментария - В.В. Чубаров); и др.

<2> См.: Певницкий С.Г. Некоторые вопросы вещных прав на помещения в отечественном правопорядке // Нотариус. 2005. N 5. С. 25.

Отдельными авторами в качестве признака вещных прав называется строго ограниченный законом круг этих прав <1>, однако, как уже отмечалось нами ранее, вряд ли это имеет какое-либо существенное значение для характеристики имущественного права.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Гражданское право: В 4 т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права" (под ред. Е.А. Суханова) включен в информационный банк согласно публикации - Волтерс Клувер, 2008 (издание третье, переработанное и дополненное).

КонсультантПлюс: примечание.

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (под ред. О.Н. Садикова) включен в информационный банк согласно публикации - КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2005 (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное).

<1> См.: Власова А.В. Указ. соч. С. 146 - 151; Гражданское право России: Курс лекций: В 2 ч. / Под ред. О.Н. Садикова. М.: Юрид. лит., 1996. Ч. 1. С. 169; Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева. М.: ТК Велби, 2009. Т. 1. С. 600 (автор главы - Н.Н. Аверченко); Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2005. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. С. 6; Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Отв. ред. О.Н. Садиков. М.: Инфра-М, 2002. С. 480 (автор комментария - В.В. Чубаров); Мызров С.Н. Договор аренды: Дис. ... к.ю.н. Ульяновск, 2000; и др.

Некоторые исследователи выделяют еще и такой признак в отношении вещных прав, как преимущественное удовлетворение вещно-правовых требований по сравнению с требованиями обязательственного характера <1>, так называемое право старшинства <2>. Однако это неоспорно, так как, к примеру, при ликвидации юридического лица (в том числе в случае признания его банкротом) требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого юридического лица, удовлетворяются лишь в третью очередь, а при ликвидации банков или других кредитных учреждений, привлекающих средства граждан, и вовсе в четвертую очередь (п. 1 ст. 64 ГК РФ).

<1> Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. СПб.: ТЕИС, 1996. Ч. 1. С. 286; Масляев А.В. Понятие и виды вещных прав // Закон. 2004. N 2. С. 4.

<2> Власова А.В. Указ. соч. С. 147.

Рассмотрим те признаки, которые, по нашему мнению, характерны для всех вещных прав - будь то право собственности или ограниченное вещное право.

Любое вещное право есть отношение субъекта к вещи, юридически закрепляющее его господство над вещью (в то время как обязательственное право есть отношение между субъектами, выступающими в качестве носителей прав и обязанностей). Отсюда вытекает первый признак вещного права - **юридическая связь с вещью, господство над ней**.

Второй признак вещного права связан с определением его объекта, поскольку **объектом любого вещного права всегда является определенная вещь (имущество)** <1>.

<1> См. об этом также: Бабаев А.Б. Указ. соч. С. 313.

Заметим, что юридическое понимание вещи несколько шире общеупотребительного (например, законодатель относит к вещам представителей животного мира - ст. 137 ГК РФ). Однако понятие вещи в праве не может быть безграничным, поскольку далеко не всякий объект можно безоговорочно причислять к вещам. Что касается понятий "вещь" и "имущество", то они во многом пересекаются, поскольку в качестве имущества выступают прежде всего те предметы материального мира, которые обладают некоторой овеществленной формой, т.е. вещи. Однако термин "имущество" представляется несколько шире, нежели только вещи (в частности, охватывает имущественные права и др.).

Непосредственное отношение лица к определенной вещи дает ему возможность использовать эту вещь в своих интересах без участия иных лиц, поскольку вещные права преимущественно осуществляются действиями самого правообладателя. Такая **возможность субъекта удовлетворить свой интерес без посредства других лиц** и есть третий признак вещного права.

Вещное право, являясь правом абсолютным, предполагает **обязанность всех иных лиц не препятствовать осуществлению субъектом принадлежащих ему правомочий**. В этом можно увидеть четвертый признак вещного права. То есть праву одного лица соответствует пассивная обязанность неопределенного круга лиц воздерживаться от его нарушения. Обязанность этих пассивных субъектов носит отрицательный характер, поскольку, во-первых, они обязаны воздерживаться от пользования вещью, которая принадлежит субъекту на вещном праве, во-вторых, обязаны воздерживаться от совершения действий, нарушающих чужое вещное право.

С четвертым признаком непосредственно связан следующий, пятый признак вещного права - **абсолютный характер защиты**.

Прежде всего следует сказать, что принцип всеобщей охраны прав характерен праву (как системе норм) в целом, а потому обязанность признавать, уважать, не нарушать, соблюдать и т.д. - это "общий признак всякого правоотношения уже как общественного отношения, независимо от того, будет ли оно по своей структуре абсолютным или относительным, вещным или обязательственным" <1>. Однако обладатель вещного права нуждается в защите больше, нежели обладатель права обязательственного. Обеспечение обладателю вещного права должной защиты от всяких нарушений его права имеет принципиально важное значение, и прежде всего потому, что если в обязательственном правоотношении реализация интересов кредитора зависит в основном только от поведения должника, то обладателю вещного права противостоит неограниченный круг лиц и, следовательно, интересам такого обладателя потенциально "угрожают" многие.

КонсультантПлюс: примечание.

Статья В.К. Райхера "Абсолютные и относительные права (к проблеме деления хозяйственных прав). В особенности применительно к советскому праву" включена в информационный банк согласно публикации - "Вестник гражданского права", 2007, N 2.

<1> Райхер В.К. Указ. соч. С. 304.

Такой признак, как абсолютный характер защиты, характерен для любого вещного права. Вещное право, как правило, носит абсолютный характер, что делает необходимой их гражданско-правовую защиту с помощью вещно-правовых исков, которые могут быть направлены против любых лиц, в том числе и против собственника имущества, если речь идет о защите интересов обладателя ограниченного вещного права.

И наконец, шестым признаком вещного права является **свойство (право) следования**, суть которого состоит в том, что переход права собственности (или иного вещного права) на вещь (имущество) к другому лицу не является основанием для прекращения других вещных прав на эту вещь (т.е. право следует за вещью).

С учетом вышеизложенного можно определить **вещное право 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, обязанных не препятствовать осуществлению принадлежащих субъекту правомочий, обладает**

абсолютным характером защиты и правом следования.

§ 5. Объект вещного права

Объектом любого вещного права всегда является **вещь (имущество)**. Будучи названными действующим российским законодательством среди прочих объектов гражданских прав (ст. 128 ГК РФ), вещи занимают среди них свое, особое место.

Вещь в общепринятом понимании представляет собой предмет внешнего, материального мира, находящийся в естественном состоянии в природе или созданный трудом человека <1>. Это часть материального мира, имеющая относительно самостоятельное существование. Одна вещь от другой отличается своей качественной определенностью <2>.

<1> Додонов В.Н., Каминская Е.В., Румянцев О.Г. Словарь гражданского права / Под общ. ред. В.В. Залесского. М.: Инфра-М, 1997. С. 31 - 33; Юридический энциклопедический словарь / Под ред. А.Я. Сухарева. М.: Сов. энцикл., 1987. С. 45.

<2> Философский словарь / Под ред. И.Т. Фролова. М.: Политиздат, 1991. С. 79.

Общепотребительное значение слова "вещь" не совсем совпадает с ее юридическим пониманием. Так, "в быту под вещью понимается исключительно предмет материального мира, имеющий определенные объем, массу, форму и т.п. и воспринимаемый в этой связи так или иначе нашими органами чувств" <1>. Говоря же о юридическом понимании "вещи", отметим, что действующее российское законодательство, в том числе и ГК РФ <2>, не содержит определения вещи, в связи с чем можно оперировать лишь теми определениями, которые встречаются в доктринальных источниках.

<1> Гумаров И. Понятие вещи в современном гражданском праве России // Хозяйство и право. 2000. N 2. С. 79.

<2> К сожалению, не предполагается предусмотреть определение вещи и в проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ.

Следует заметить, что большинство авторов определяют вещи как материальные, физически осязаемые объекты <1>. Но, по мнению некоторых из них, вещами являются "как предметы материальной и духовной культуры, т.е. продукты человеческого труда, так и предметы, созданные природой и используемые людьми в своей жизнедеятельности, - земля, полезные ископаемые, растения и т.д." <2>. При этом имеется в виду, что если предметы не обладают полезными качествами либо полезные свойства их еще не открыты людьми, а также если предметы недоступны людям на данном этапе развития человеческой цивилизации (например, космические тела), то они не могут выступать в качестве объекта гражданских правоотношений. С данной точки зрения статус вещей (в гражданско-правовом смысле) приобретают лишь материальные блага, полезные свойства которых осознаны и могут использоваться людьми.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Гражданское право: В 4 т. Общая часть" (том 1) (под ред. Е.А. Суханова) включен в информационный банк согласно публикации - Волтерс Клувер, 2008 (3-е издание, переработанное и дополненное).

<1> См.: Белов В.А. Гражданское право: Общая и Особенная части: Учебник. М.: Центр ЮрИнфоР, 2003. С. 127; Гражданское право России: Курс лекций: В 2 ч. / Под ред. О.Н. Садикова. М.: Юрид. лит., 1996. Ч. 1. С. 117; Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2005. Т. 1: Общая часть. С. 400; Гражданское право: Учебник: В 2 ч. / Под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева. М.: Юристъ, 1997. Ч. 1. С. 114; Юридическая энциклопедия / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Юринформцентр, 1997. С. 65; и др.

<2> Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. СПб.: ТЕИС, 1996. Ч. 1. С. 173 - 174.

Вряд ли можно признать такую позицию бесспорной и единственно верной. С одной стороны, не все предметы духовной культуры можно отнести к вещам. Например, вряд ли разумно назвать вещью написанное поэтом стихотворение или композитором музыку, которые не имеют какой-либо овеществленной формы. С другой стороны, не всякий объект, не представляющий материальной ценности с точки зрения сегодняшнего дня, не обладает свойствами вещи. Следовательно, разумнее определять вещь как предмет внешнего материального мира, имеющий некую овеществленную форму.

Однако помимо вещей как предметов материального мира действующее российское законодательство допускает и существование так называемых нематериальных "вещей". В подтверждение этого можно сослаться, в частности, на ст. 128 ГК РФ, которая относит к вещам деньги и ценные бумаги, а существование последних возможно как в документальной, так и в бездокументарной форме (ст. 149 ГК РФ). В состав же предприятия как имущественного комплекса (согласно ст. 132 ГК РФ предприятие - недвижимость, а недвижимость - это вещь) помимо материальных ценностей могут входить и иные составляющие - права требования, долги, исключительные права и т.п., которые вещами при этом не являются. В этой связи Е.А. Суханов вполне справедливо отмечает, что "не являются вещами входящие в состав имущества права требования и пользования (**res incorporates**), в том числе безналичные деньги и "бездокументарные ценные бумаги", а также объекты исключительных прав и охраноспособная информация ("интеллектуальная собственность")" <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Гражданское право: В 4 т. Общая часть" (том 1) (под ред. Е.А. Суханова) включен в информационный банк согласно публикации - Волтерс Клувер, 2008 (3-е издание, переработанное и дополненное).

<1> Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2005. Т. 1: Общая часть. С. 401.

Из вышеизложенного можно сделать следующий вывод. Юридическое понимание вещи несколько шире общеупотребительного (например, законодатель относит к вещам представителей животного мира - ст. 137 ГК РФ). Однако понятие вещи в праве не может быть безграничным, поскольку далеко не всякий объект можно безоговорочно причислить к вещам. Все это свидетельствует о том, что есть необходимость в законодательном определении понятия "вещь". Кроме того, представляется целесообразным максимально точно (насколько это возможно) определить критерии, по которым можно было бы относить к числу вещей тот или иной объект.

По мнению Л.В. Щенниковой, "несчастье вещи как категории гражданского права заключается в том, что она не определена законодательством, в отличие, например, от категории сделки или юридического лица. Причем это несчастливое положение вещей, образно говоря, стало передаваться по наследству от русского дореволюционного законодательства, которое, по свидетельству Г.Ф. Шершеневича <1>, в отношении к вещи не выдерживало строгой терминологии, к советскому и постсоветскому" <2>.

<1> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М.: Спарк, 1995. С. 95.

<2> Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. М.: Юрист, 2006. С. 32 - 33.

Что касается соотношения понятий "вещь" и "имущество", то они во многом пересекаются, поскольку в качестве имущества выступают прежде всего те предметы материального мира, которые обладают некоторой овеществленной формой, т.е. вещи. Однако термин "имущество" представляется несколько шире, нежели только вещи (в частности, охватывает имущественные права и др.).

Заметим, что Д.И. Мейер писал, что слово "имущество", "употребление которого освящено и законодательством, гораздо счастливее слова "вещь", потому что характеризует само свойство вещей и чужих действий как объектов гражданского права" <1>.

<1> Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. (по испр. и доп. 8-му изд., 1902 г.) 3-е изд., испр. М.: Статут, 2003. С. 159.

Термином "имущество" в юридической литературе обозначается главным образом совокупность материальных ценностей <1>. Но есть и мнение о том, что имущество означает совокупность имущественных, т.е. подлежащих денежной оценке, юридических отношений. Так, по Г.Ф. Шершеневичу, "содержание имущества с юридической точки зрения выражается, с одной стороны, в а) совокупности вещей, принадлежащих лицу на праве собственности и в силу иных вещественных прав, и б) совокупности прав на чужие действия... а с другой стороны, в а) совокупности вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся в его обладании, и б) совокупности обязательств, лежащих на нем". Сумма отношений первого рода, по его мнению, составляет актив имущества, а сумма отношений второго рода - его пассив <2>. По мнению Л.В. Щенниковой, "имущество в активе - это то, чем вы владеете или "держите в руках" на законном основании, а также то, что можете потребовать сделать от своих контрагентов. Имущество в пассиве - это то, чем вы владеете, но должны отдать, а также то, что вы должны сделать для других" <3>.

<1> Додонов В.Н., Каминская Е.В., Румянцев О.Г. Словарь гражданского права / Под общ. ред. В.В. Залесского. М.: ИНФРА-М, 1997. С. 103; Советский энциклопедический словарь / Гл. ред. А.М. Прохоров. М.: Сов. энцикл., 1982. С. 486; и др.

<2> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М.: Спарк, 1995. С. 95.

<3> См.: Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 1996. С. 4.

Нередко в современной юридической литературе "имущество" рассматривается либо как совокупность вещей и иных материальных ценностей, включая деньги, валюту и ценные бумаги, либо как совокупность вещей и имущественных прав на получение вещей или иного имущественного удовлетворения от других лиц (активы); либо как совокупность вещей, имущественных прав и обязанностей, которые характеризуют имущественное положение их носителя (активы и пассивы) <1>.

<1> Гражданское право: Учебник: В 2 ч. / Под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева. М.: Юрист, 1997. Ч. 1. С. 117; Додонов В.Н., Каминская Е.В., Румянцев О.Г. Словарь гражданского права / Под общ. ред. В.В. Залесского. М.: ИНФРА-М, 1997. С. 103; Румянцев О.Г., Додонов В.Н. Энциклопедический юридический словарь. М.: ИНФРА-М, 1996. С. 111; Советский энциклопедический словарь / Гл. ред. А.М. Прохоров. М.: Сов. энцикл., 1982. С. 486; Юридический энциклопедический словарь / Под ред. А.Я. Сухарева. М.: Сов. энцикл., 1987. С. 156.

В действующем гражданском законодательстве Российской Федерации термин "имущество" используется тоже не всегда однозначно. В одних случаях применяется термин "имущество", в других - "вещь", в третьих - "имущественное право", в четвертых - "право, имеющее денежную оценку", но не всегда их содержание раскрывается последовательно (см. п. 6 ст. 66, п. п. 1 - 2 ст. 218 ГК РФ и др.). Г.Ф. Шершеневич в свое время отмечал, что отечественное законодательство не выдерживает единства терминологии и употребляет слово "имущество" вместо "вещь" или говорит о собственности, имея в виду имущество <1>.

<1> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права: В 2 т. М.: Статут, 2005. Т. 1. С. 95.

Полагаем, что такие понятия, как "имущество", "имущественное право", следует разграничивать. Так, если **имущество** - это совокупность наличных вещей как определенных материальных ценностей, находящихся у того или иного субъекта на праве собственности или на ином вещном праве, то **имущественное право** - это скорее возможность притязания (требования) по отношению к какому-то имуществу. Например, административное здание, принадлежащее акционерному обществу на праве собственности, - это имущество, а право на получение определенной денежной суммы за поставленный заказчику товар - имущественное право.

В связи с изложенным представляется верным рассматривать "имущество" скорее как некую юридическую категорию, позволяющую объединить в себе многочисленные составляющие (вещи и пр.), о которых речь шла выше.

Возвращаясь к вопросу об объектах вещных прав, заметим, что если вещи вообще хотя бы названы в числе объектов гражданских прав, то статьи, посвященной непосредственно объектам именно вещных прав, в действующем ГК РФ, к сожалению, нет. Разве что в ст. 261 гл. 17 ГК РФ говорится о земельном участке как объекте права собственности и в ст. 289 гл. 18 - о квартире в многоквартирном доме опять же как об объекте права собственности. Однако сами названные в указанных статьях объекты непосредственно как объекты субъективного гражданского права - вещного права не рассматриваются.

В проекте Концепции развития законодательства о вещном праве <1> ее авторы предлагали включить в ГК РФ статью "Объекты вещных прав", предусмотрев в ней следующие положения:

<1> Концепция развития законодательства о вещном праве: проект, рекомендованный к опубликованию Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства (протокол от 18 марта 2009 г. N 3) // www.privlaw.ru.

а) вещные права устанавливаются на индивидуально-определенные вещи, а также на вещи, определенные родовыми признаками, в случае их индивидуализации;

б) в случае приобретения совокупности вещей (в составе имущественного комплекса, комплекта товаров и т.п.) вещное право возникает на каждую вещь;

в) ограниченные вещные права на имущество принадлежат лицам, не являющимся собственниками этого имущества;

г) право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования

земельным участком, относящимся к государственной или муниципальной собственности, право постоянного владения и пользования земельным участком (эмпфитевзис), право застройки могут быть установлены только в отношении земельного участка;

д) право приобретения чужой недвижимой вещи и право вещных выдач устанавливаются в отношении земельных участков и иных объектов недвижимости, а сервитут устанавливается на те же объекты недвижимости, за исключением помещений;

е) право личного пользования (узуфрукт), ипотека и иное зарегистрированное (учтенное) залоговое право устанавливаются на объекты недвижимости, а также на объекты движимого имущества при условии регистрации либо учета соответствующего права;

ж) право оперативного управления имуществом, относящимся к государственной или муниципальной собственности, устанавливается на недвижимое (кроме земельных участков) и движимое имущество;

з) вещные права на земельный участок или иной объект недвижимости возникают с момента их государственной регистрации, если иное не установлено ГК РФ (п. 3.4 Общих положений о вещных правах).

Применительно к объектам вещных прав в проекте Концепции развития законодательства о вещном праве подчеркивается, что это должны быть индивидуально-определенные вещи, а также вещи, определенные родовыми признаками, в случае их индивидуализации. Верно и то, что, если речь идет о приобретении совокупности вещей, вещное право возникает на каждую из составляющих такую совокупность вещей.

Иногда, говоря об объектах вещных прав, указывают также на "необходимость ясного сознания о материальных границах владения, соответствующего праву: право никогда не достигнет своей полной определенности, если граница, отделяющая владение одного лица от владения другого, не будет, как метко указал А. Радищев, "глубока, всеми зрима и почитаема" <1>.

<1> Цит. по: Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева. М.: ТК Велби, 2009. Т. 1. С. 592.

Представляется необходимым указание на то, что объектом вещного права может быть движимая и недвижимая вещь. Кроме того, в законе должно быть оговорено, что некоторые ограниченные вещные права могут возникнуть лишь в отношении недвижимой вещи (например, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа и др.).

Заметим, что Л.В. Щенникова для того, чтобы сформулировать юридическое понятие вещи как объекта вещного права, предлагает выделить черты - признаки этого понятия и называет в качестве таковых: 1) телесность; 2) "доступность господства субъектам гражданского права"; 3) способность удовлетворять потребности человека. В результате ею предлагается следующее определение: "**вещь** как объект вещного права всегда телесна, т.е. существует как физическое тело, доступна для господства субъектов гражданского права и ценна для них по причине способности удовлетворять потребности людей благодаря своей материальной (физической) форме" <1>.

<1> Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. М.: Юристъ, 2006. С. 35 - 44.

В Концепции развития гражданского законодательства РФ указывается на необходимость установления в отношении объектов вещных прав только трех основных правил:

а) объектами вещных прав могут быть индивидуально-определенные вещи, а также вещи, определенные родовыми признаками, в случае их индивидуализации;

б) в случае приобретения совокупности вещей (в составе имущественного комплекса, комплекта товаров и т.п.) вещное право возникает на каждую вещь;

в) круг объектов некоторых вещных прав может быть ограничен (например, только земельными участками или только объектами недвижимости).

В соответствии с проектом Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ в Кодекс должна быть включена статья "Объекты вещных прав" (ст. 223), где в качестве таковых называются вещи, наличные деньги и документарные ценные бумаги. Кроме того, предусматривается, что объекты, определяемые родовыми признаками, тоже становятся объектами вещных прав при их индивидуализации. Аналогичным образом предлагается в названном документе определить и объекты владения (ст. 211).

Недвижимые вещи, пожалуй, наиболее ценные и значимые объекты вещных прав, поэтому во многих случаях законодатель оговаривает особенности участия в гражданском обороте тех или иных его объектов недвижимости. Тем более что, как верно отмечает Е.А. Суханов, ограниченные вещные права в своей первоначальной основе имели объектом не просто вещи, но исключительно недвижимость:

земельные участки и находящиеся на них строения и сооружения <1>.

<1> Суханов Е.А. Гражданское право России - частное право / Отв. ред. В.С. Ем. М.: Статут, 2008. С. 222.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Отнесены к недвижимым вещам также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. При этом указывается, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается указать в ст. 130 Кодекса на такие объекты, как жилые и нежилые помещения, выделенные в установленном порядке в качестве самостоятельных объектов гражданских прав.

Кроме того, предлагается ввести в гражданский оборот понятие **единого имущественного комплекса**, который следует рассматривать в качестве недвижимой вещи, участвующей в обороте как единый объект и включающей в себя совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных аналогичных объектов, неразрывно связанных физически и технологически (в том числе линейных объектов - железные дороги, линии электропередач, трубопроводы и др.) либо расположенных на едином земельном участке, если объединение указанных объектов в одну вещь отражено в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Заметим, что Федеральным законом "О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации" <1> (ст. 9) из системы объектов недвижимости исключены обособленные водные объекты, а Федеральным законом "О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации" <2> (ст. 16) - леса и многолетние насаждения, ранее признававшиеся таковыми. Такие изменения произошли в гражданском законодательстве о недвижимом имуществе под влиянием идей, сформулированных в Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе <3>, в которой, в частности, законодателю было предложено исключить из перечня недвижимого имущества леса и многолетние насаждения, а также замкнутые водные объекты <4>.

<1> Федеральный закон от 3 июня 2006 г. N 73-ФЗ (с изм. от 14 июля 2008 г.) // СЗ РФ. 2006. N 23. Ст. 2380; 2008. N 29 (ч. I). Ст. 3418.

<2> Федеральный закон от 4 декабря 2006 г. N 201-ФЗ (с изм. от 22 июля 2008 г.) // СЗ РФ. 2006. N 50. Ст. 5279; 2009. N 52 (ч. I). Ст. 6428.

<3> Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, подготовлена рабочей группой Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства // Нотариальный вестник. 2003. N 5.

<4> См.: Щенникова Л.В., Оганов А.И. Гражданско-правовая категория недвижимого имущества и градостроительство в Российской Федерации // Закон. 2008. N 3. С. 93 - 94.

Говоря о недвижимости, в первую очередь невозможно не обратить внимание на специфику такого объекта гражданских, в том числе вещных, прав, как земельный участок, который по своей сути является уникальным. В условиях рыночных отношений значимость правового регулирования земельных отношений резко возрастает. Злободневность данной темы для практики очевидна. К примеру, до сих пор нет ясности в вопросе о содержании таких вещных прав в отношении земельных участков, как право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения, нет единообразия и в понимании земельного сервитута, что, несомненно, является поводом для многочисленных научных дискуссий.

Федеральным законом от 22 июля 2008 г. N 141-ФЗ Земельный кодекс РФ дополнен главой "Земельные участки". В ст. 11.1 ЗК РФ земельный участок определяется как часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Земельные участки как объекты гражданских прав образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В законе оговариваются требования, которые предъявляются к образуемым и измененным земельным участкам. Во-первых, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и установленными в соответствии с ним градостроительными регламентами могут определяться предельные (т.е. максимальные и минимальные) размеры земельных участков. Во-вторых, если на земельный участок не распространяется действие градостроительных регламентов, то предельный размер участка определяются в соответствии с ЗК РФ и другими федеральными законами (ст. 11.9 ЗК РФ).

Заметим, что в проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается закрепить норму о том, что земельный участок и находящиеся на нем здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие на праве собственности одному лицу, признаются **единым объектом** и участвуют в гражданском обороте как одна недвижимая вещь (абз. 2 п. 2 ст. 130).

Другие возможные объекты вещных прав - жилые помещения, участие в гражданском обороте которых помимо ГК РФ регламентировано также Жилищным кодексом РФ. Участие таких объектов в имущественном обороте неизбежно, однако в связи с этим возникает множество вопросов. При этом, как справедливо отмечают в своей работе Б.М. Гонгало и П.В. Крашенинников, вещный характер права на жилище даже в советские времена не вызывал сомнений у специалистов по жилищному праву; в настоящее же время вещный характер права на жилище, по их мнению, является практически общепризнанным <1>.

<1> Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Развитие кодификации жилищного права // Кодификация российского частного права / Под ред. Д.А. Медведева. М.: Статут, 2008. С. 180.

Объектом вещного права в данном случае выступает жилое помещение, которое должно отвечать установленным требованиям, а именно санитарным, техническим нормам и правилам, иным требованиям законодательства. Жилое помещение имеет строго целевое назначение и предназначено для проживания граждан. Это может быть жилой дом, его часть, квартира, часть квартиры или комната.

Высказывается мнение, что все жилые помещения относятся к сложным объектам, в состав которых в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан, а наряду с ним и другие вещи или имущественные права <1>. Так, жилой дом - это "особая, самостоятельная разновидность здания постоянного типа, прочно связанная с землей, индивидуально-определенная, имеющая внутренние пути сообщения и выходы во внешнюю среду, предназначенная функционально быть исключительно местом постоянного проживания, удовлетворения жилищных потребностей проживающих и требующая такого использования... имеющая в своем составе изолированные комнаты... пригодные к постоянному проживанию, нормативные границы, архитектурный облик, а также принятая в установленном порядке в эксплуатацию и прошедшая государственную регистрацию" <2>.

КонсультантПлюс: примечание.

Монография П.В. Крашенинникова "Жилищное право" включена в информационный банк согласно публикации - Статут, 2008 (издание шестое, переработанное и дополненное).

<1> Подробнее об этом см.: Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2003. С. 24.

<2> Право собственности: актуальные проблемы / Отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законодат. и сравнит. правоведения. М.: Статут, 2008. С. 456 (авторы раздела - В.Н. Литовкин, Т.Н. Дурнеева).

По мнению разработчиков проекта Концепции совершенствования общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации <1>, помещение само по себе вещью не является. Вещью, по сути, является здание, в котором данное помещение находится, и именно здание - недвижимость в силу своей прочной связи с землей. Помещение является фиктивным объектом, или объектом в чисто юридическом смысле, а потому имеет смысл указать, что помещения считаются (признаются) недвижимыми вещами.

<1> Концепция совершенствования общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации: проект, рекомендованный к опубликованию Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства (Протокол от 11 марта 2009 г. N 2) // www.privlaw.ru.

§ 6. Содержание вещного права.

Правомочия владения, пользования, распоряжения

Как уже говорилось, **содержанием всякого вещного права** является возможность совершать в отношении вещи любые действия, в которых проявляется фактическое и непосредственное господство лица над вещью. Как справедливо указывает В.А. Белов, "наименее стесненным будет господство над своей собственной вещью. Мера же господства над вещью чужой будет соотноситься с целями предоставления собственником (или установления судом) такого господства. Лица, мера господства которых над той или иной конкретной вещью равна нулю, не имеют на эту вещь никаких вещных прав" <1>.

<1> Белов В.А. К проблеме содержания вещных прав // Законодательство. 2009. N 8.

Вещное право включает в свое содержание определенные правомочия - владение, пользование, распоряжение, - которые следует рассматривать как отдельные части сложного субъективного права, из которых и складывается вещное право.

Через традиционную "триаду" правомочий раскрывается понятие вещного права и в Концепции развития законодательства о вещном праве, где к вещным правам предлагается отнести право собственности и ограниченные вещные права на чужие вещи, которые дают лицу непосредственное господство над вещью, в том числе путем владения, пользования и распоряжения ею в пределах, предусмотренных ГК РФ. Положение о том, что содержание вещных прав определяется ГК РФ, предлагается предусмотреть в качестве одного из признаков всякого вещного права <1>.

<1> См.: п. 3.1 Концепции развития законодательства о вещном праве; п. 2.2 Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренной Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г. // www.privlaw.ru.

Правомочие владения представляет собой фактическое обладание, господство лица над вещью (имуществом), и потому его следует понимать как основанную на законе и охраняемую им возможность иметь вещь (имущество) у себя в хозяйстве. Данное правомочие предоставляет его обладателю возможность оказывать какое-либо непосредственное воздействие на вещь. Именно владение является тем правомочием, которое выражает собой возможность абсолютного фактического господства лица над вещью. Более того, по мнению В.А. Белова, "если в составе абсолютного субъективного права на вещь присутствует правомочие владения, то это субъективное право вещное" <1>.

<1> Белов В.А. К проблеме содержания вещных прав.

К сожалению, действующее гражданское законодательство никак не регулирует вопросы фактического владения и его защиты. Среди сторонников понимания того, что владение есть факт, много авторитетных исследователей - Д.И. Мейер, К.А. Неволин, В.И. Синайский, К.И. Скловский и др. <1>. Еще Ф.К. Савиньи отмечал, что первоначально владение есть не более чем факт, но в то же время факт, с которым соединены правовые последствия осуществления владения - давность и интердиктная защита; что во владении необходимо рассматривать не право на владение, а права, проистекающие из владения <2>. Именно владение как защищаемое правовым порядком состояние образует ту базу, на основе которой появляется юридическая конструкция собственности, и предопределяет основные характеристики последней как вещного права <3>.

<1> См.: Мейер Д.И. Указ. соч.; Неволин К.А. Полное собрание сочинений. СПб.: Тип. Э. Праца, 1857. Т. 4: История российских гражданских законов. Ч. 2. Книга вторая об имуществах: Раздел первый об имуществах вообще и раздел второй о правах на вещи; Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002; Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практическое пособие. 4-е изд. М.: Статут, 2008; и др.

Справедливости ради надо заметить, что позиции о том, что владение есть право, придерживались не менее именитые представители отечественной цивилистики. См.: Гамбаров Ю.С. Курс гражданского права. М.: Статут, 2003; Дождев Д.В. Римское частное право. М.: Инфра-М; Норма, 1997; Иеринг Р. Теория владения. СПб., 1895; Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права: В 2 т. М.: Статут, 2005. Т. 1. и др.

<2> Цит. по: Гринько М.А. Институт владения в Германском гражданском уложении 1896 г.: к истории вопроса // Вестник Моск. ун-та. Сер. 11. Право. 1999. N 3. С. 99.

<3> Германов А.В. От пользования к владению и вещному праву. М.: Статут, 2009. С. 5.

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации указывается, что владение следует урегулировать в ГК РФ прежде всего как факт (фактическое отношение). Действительно, если таким образом определить место владения в системе институтов вещного права, то можно избежать нежелательного пересечения владения с другими вещными правами. Однако, как справедливо отмечается в документе, это не означает, что нужно отказаться от правомочия владения, которое входит в состав (надо думать, содержание) вещных прав, поскольку при анализе правовой природы владения нужно отталкиваться от тех функций, которые владение выполняет в действующем законодательстве <1>.

<1> Бабаев А.Б. Указ. соч. С. 210.

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ именно подраздел о владении начинает разд. II "Вещное право". При этом владение определяется как фактическое господство лица над объектом владения (п. 1 ст. 209). Применительно к субъектам владения указывается, что владение доступно любому лицу. Владение приобретается посредством установления фактического господства над вещью, в частности путем вручения объекта владения приобретателю, а также иным способом, предусмотренным законом, соглашением или вытекающим из существа отношений сторон (ст. 214).

Интересно, что в соответствии со ст. 210 проекта Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предусматривается, что защита владения в судебном или административном порядке может осуществляться лицами, достигшими 15 лет <1>, а также лицами, признанными судом ограничено дееспособными.

<1> Непонятно, почему выбран возраст 15 лет, в то время как в соответствии со ст. 26 ГК РФ возможность самостоятельно осуществлять некоторые действия предусматривается для несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Если рассматривать владение как одно из правомочий, составляющих содержание права собственности или иного вещного права, то следует признать, что правомочие владения не является ни правом, ни фактом, а скорее элементом правоотношения <1>. Правомочие владения носит служебный характер, значение его состоит в том, что правомочие владения дает субъекту права возможность защищать свое обладание этой вещью <2>. С данным правомочием закон связывает определенные правовые последствия (например, ст. 301 ГК РФ).

<1> Белов В.А. Гражданское право: Общая и Особенная части: Учебник. М.: Юрайт-Издат, 2003. С. 459.

<2> См.: Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под общ. ред. В.А. Белова. М.: Юрайт-Издат, 2007. С. 540.

Владение имуществом может быть **законным** (когда оно опирается на какое-либо правовое основание, т.е. на юридический титул владельца) и **незаконным** (которое соответственно какого-либо правового основания под собой не имеет, а потому является беститульным).

Законным (титульным) владельцем может быть как собственник имущества, так и не собственник - унитарное предприятие, которому имущество предоставлено в хозяйственное ведение или оперативное управление; землепользователь, получивший земельный участок в бессрочное пользование; арендатор имущества по договору аренды; транспортная организация - перевозчик по договору перевозки грузов и др. Во всех названных случаях владение является производным от права собственности, т.е. зависит непосредственно от воли собственника имущества, будь то государство, частное лицо или иной собственник.

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается предусмотреть (ст. 212), что владение признается законным, если оно осуществляется на основании: 1) права собственности или иного вещного права, включающего в свое содержание правомочие владения; 2) соглашения с собственником или с обладателем иного вещного права, включающего в свое содержание правомочие владения, если по такому договору фактически приобретено владение.

Незаконные владельцы подразделяются в свою очередь на добросовестных и недобросовестных: владелец признается **добросовестным** <1>, **если он не знал и не мог (не должен был) знать о незаконности своего владения, и недобросовестным**, когда он об этом знал или должен был знать. Такое разграничение незаконных владельцев имеет важное практическое значение при осуществлении защиты права собственности и других вещных прав (ст. ст. 301 - 303 ГК РФ).

<1> Согласно проекту Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается предусмотреть в Кодексе специальную статью о добросовестном владении (ст. 213).

Правомочие владения неразрывно связано с правомочием пользования, так как в подавляющем большинстве случаев для того, чтобы пользоваться вещью, необходимо иметь ее в своем владении.

Правомочие пользования позволяет его обладателю использовать вещь, потреблять ее, извлекать из нее какие-либо полезные свойства (эксплуатировать имущество, извлекать доходы, получать приносимые им плоды и т.п.). Границы права пользования могут определяться законом, договором и иным правовым основанием (например, завещанием). Законом запрещено пользование имуществом в ущерб интересам других лиц или общества в целом (так называемое злоупотребление правом).

Правомочие пользования означает возможность не только непосредственного потребления, но и использования имущества для производственной деятельности, пользования его плодами, доходами и

т.п. Более того, высказывается мнение, что правомочие пользования является единственным общим для всех вещных прав. Так, О.А. Рыбалов общей для всех вещных прав называет именно возможность владеть, пользоваться или владеть и пользоваться вещью. При этом он также отмечает, что характер владения и пользования таков, что подобные действия можно осуществлять лишь самостоятельно, непосредственно через вещь, независимо от совершения активных действий обязанными лицами <1>.

<1> См.: Рыбалов А.О. Ограниченные вещные права: проблемы определения // Закон. 2007. N 2. С. 121 - 123.

Законное пользование имуществом может быть защищено от нарушений различными правовыми средствами. В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник имущества может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были связаны с лишением владения, и, в частности, может предъявить иск об устранении препятствий в пользовании его имуществом.

Правомочие распоряжения представляет собой такое правомочие, в силу которого его обладатель определяет юридическую судьбу имущества, включает это имущество в экономический оборот путем совершения различного рода сделок (купля-продажа, передача в доверительное управление, сдача в аренду и др.). Это наиболее действенное из всех правомочий в составе вещного права, так как, определяя дальнейшую юридическую судьбу имущества, собственник или иной законный обладатель данного правомочия решает, сохранять имущество у себя и пользоваться им либо передать правомочия владения, пользования и распоряжения другому лицу, отчудить имущество путем заключения и исполнения договора купли-продажи, мены, дарения или иным образом распорядиться его судьбой. Во многом именно от правомочия распоряжения зависит осуществление правомочий владения и пользования имуществом. В полном объеме правомочие распоряжения может принадлежать только собственнику имущества.

Названные правомочия, составляя в своем единстве содержание вещного права, тесно взаимосвязаны. Фактическое господство над определенной вещью (имуществом) представляет собой необходимую предпосылку осуществления правомочий пользования, т.е. признанной за обладателем вещного права и гарантированной ему законом возможности извлекать из имущества его полезные свойства для удовлетворения каких-либо потребностей.

Правомочия владения и пользования могут передаваться собственником имущества другим лицам, как физическим, так и юридическим. Если собственник имущества при этом не перестает быть таковым, то владение и пользование в той или иной мере ограничены его волей. Причем допускается как передача правомочия пользования без передачи владения (например, сервитут), так и передача правомочия владения без пользования (к примеру, передача вещи на хранение, транспортной организации для ее перевозки). Возможна также и передача владения вместе с правом пользования (например, аренда). Однако оба эти правомочия (владение и пользование) находятся в зависимости от правомочия распоряжения имуществом.

Полагаем, что все вышеназванные правомочия как самостоятельные виды возможного поведения обладателя субъективного права присутствуют в любом вещном праве, но мера возможной их реализации различна. В юридической литературе встречается мнение, что вещные права отличаются друг от друга количественно по принципу "больше - меньше". К примеру, В.С. Шишкина полагает, что "самым полным вещным правом может рассматриваться право собственности", далее, по ее мнению, следуют по очередности право хозяйственного ведения имуществом, право оперативного управления имуществом и другие более ограниченные вещные права <1>.

<1> Шишкина В.С. Вещные права предпринимателя // Коммерческое право: Учебное пособие / Под ред. В.Ф. Яковлевой, В.Ф. Попондопуло. СПб., 1993. С. 64.

Некоторые авторы считают, что при разграничении вещных прав необходим и качественный критерий. Таковым, по мнению В.Ф. Попондопуло, является "режим деятельности субъекта вещного права, позволяющий правильно распределить права и обязанности между собственником имущества (ему "можно все"), субъектом хозяйственного ведения (ему "можно все, кроме того, что осталось у собственника") и субъектом права оперативного управления (ему "нельзя ничего, кроме прямо указанного собственником")" <1>.

<1> Попондопуло В.Ф. Проблемы правового режима предпринимательства: Дис. ... д.ю.н. СПб., 1994. С. 218 - 219.

По нашему мнению, при разграничении различных вещных прав необходимо учитывать как качественный критерий, который характеризуется главным образом **видом** возможного поведения, так и количественный, характеризуемый **мерой** возможного поведения. При этом решающим, наиболее

важным критерием остается именно мера возможного поведения, поскольку она (мера) позволяет разграничить между собой разновидности вещных прав.

Применительно к ограниченным вещным правам следует заметить, что их содержание также составляют правомочия владения, пользования и распоряжения с той лишь разницей, что обладатель ограниченного вещного права, реализуя принадлежащие ему правомочия, зависит в определенной мере от усмотрения собственника и мера его возможного поведения в отношении чужой вещи не может быть абсолютной. Мера возможного поведения субъекта ограниченного вещного права, во-первых, ограничена в силу прямого указания закона; во-вторых, зависит от воли собственника.

Таким образом, каждая разновидность вещного права характеризуется своим объемом, своей совокупностью правомочий по отношению к вещи. Так, право собственности является наиболее широким по своему содержанию вещным правом, поскольку это право на свою собственную вещь. Ограниченное же вещное право (*iura in re aliena*) представляет собой право на чужую вещь, предоставляемые таким вещным правом возможности (прежде всего мера возможного поведения) ограничены по содержанию и являются более узкими, нежели возможности собственника имущества.

Ограниченные вещные права "сжимают" (ограничивают) права собственника на его собственное имущество, поскольку он уже не имеет возможности свободно им пользоваться. Поэтому наличие ограниченных вещных прав на имущество является известным ограничением правомочий собственника. При прекращении ограниченных вещных прав право собственности "восстанавливается" в первоначальном объеме без каких-либо дополнительных условий, в чем проявляется, как говорили еще дореволюционные юристы, "эластичность", упругость права собственности. Тем не менее даже неполная, обремененная вещными правами или другими какими-то ограничениями собственность "не теряет своего значения общего господства над вещью, в сравнении с которым все другие права на ту же вещь устанавливают только частное господство..." <1>. То обстоятельство, что собственность обладает свойством "стягивать обратно все отнятые у собственника правомочия, лишь только прекратится основание, заставляющее лишать его какого-либо правомочия", еще раз подтверждает, что право собственности - не простая сумма отдельных правомочий собственника.

<1> Хвостов В.М. Система римского права: Учебник. М.: Спарк, 1996. С. 225.

Ограниченные вещные права могут как включать в свое содержание все одноименные правомочия собственника (по владению, пользованию и распоряжению), так и состоять только в одном (двух) из них. В силу ограниченного характера вещные права обладателя - несобственника не могут совпадать в объеме с правомочиями собственника на ту же вещь. При этом ограниченные вещные права носят ограниченный характер и содержание их значительно уже содержания права собственника. Ограниченные вещные права производны и зависимы от права собственности, но осуществляются они не только по усмотрению собственника, но также и в пределах, установленных им либо законом, либо договором. Ограниченные вещные права несобственников защищаются теми же способами, что и право собственности, в том числе и против самого собственника.

Следовательно, можно говорить о том, что вещные права лиц, не являющихся собственниками, принадлежащие им в силу иных ограниченных вещных прав, заключаются в правомочиях по владению, пользованию и распоряжению чужим имуществом. Все они производны и зависимы от прав собственника имущества, возникают по его воле или по прямому предписанию закона в отношении чужой вещи и осуществляются в пределах, установленных непосредственно законом или договором с собственником имущества.

С вопросом о содержании вещных прав, с реализацией обладателем вещного права принадлежащих ему правомочий непосредственно связан вопрос **осуществления вещных прав**, поскольку именно через правомочия владения, пользования и распоряжения субъект осуществляет принадлежащее ему субъективное вещное право.

Авторы Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации предлагают закрепить правила об осуществлении вещных прав в Общих положениях о вещных правах. Соответствующая статья есть и в проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ.

Представляется, что в правилах об осуществлении вещных прав речь должна идти о том, что вещные права осуществляются в пределах, установленных ГК РФ и изданными в соответствии с ним законами, без нарушения прав и законных интересов других лиц. Лица, владеющие соседними объектами недвижимости, при осуществлении принадлежащих им вещных прав должны соблюдать ограничения, установленные в пользу соседей (соседские права), в том числе осуществлять действия, направленные на поддержание своих объектов недвижимости в надлежащем состоянии.

И в Концепции, и в проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается предусмотреть и правило о старшинстве вещных прав, оговорив, что при наличии нескольких вещных прав на одну и ту же вещь преимуществом обладает вещное право, возникшее ранее. Кроме того, в Концепции оговаривается, что раздел, объединение вещей либо присоединение вещи, обремененной

вещным правом, к другой вещи не влечет за собой прекращения соответствующего вещного права (обременения), если иное не установлено законом или соглашением сторон. В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предусматривается приоритет правомочий владения, пользования или распоряжения, входящих в содержание ограниченных вещных прав, перед соответствующими правомочиями, входящими в содержание права собственности.

Контрольные вопросы

1. В чем особенности методологии исследования вещных прав?
2. Что представляет собой субъективное право? Каково его содержание?
3. Что следует понимать под субъективным вещным правом?
4. Каково соотношение вещных и обязательственных прав? На чем основано такое деление?
5. Назовите основные признаки (свойства) вещного права.
6. Что может быть объектом вещного права?
7. Что такое вещь, имущество?
8. Что составляет содержание вещного права?
9. Охарактеризуйте правомочие владения. В чем его особенности?
10. Что представляет собой правомочие пользования?
11. Дайте характеристику правомочия распоряжения. В чем оно заключается?

Литература

1. Ахметьянова З.А. Вещные права на имущество юридических лиц. Казань: Изд-во "Таглитат" ИЭУП, 2001.
2. Бабаев А.Б. Система вещных прав: Монография. М.: Волтерс Клувер, 2006.
3. Баринова Е. Вещные права - самостоятельная категория? // Хозяйство и право. 2002. N 7, 8.
4. Брагинский М.И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика / Отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Изд-во Междунар. центра финансово-эконом. развития, 1998. С. 114 - 121.
5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. М.: Статут, 2001.
6. Германов А.В. От пользования к владению и вещному праву. М.: Статут, 2009.
7. Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. М.: Эксмо, 2010. Ч. 1.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Гражданское право: В 4 т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права" (под ред. Е.А. Суханова) включен в информационный банк согласно публикации - Волтерс Клувер, 2008 (издание третье, переработанное и дополненное).

8. Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2005. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права
9. Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. 1998. N 10. С. 35 - 44.
10. Суханов Е.А. Гражданское право России - частное право / Отв. ред. В.С. Ем. М.: Статут, 2008.
11. Формакидов Д.А. Концепция развития законодательства Российской Федерации о вещных правах: Монография. Пермь, 2008.
12. Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. М.: Юристъ, 2006.

Глава 4. ВИДЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ И ИХ СИСТЕМА

§ 1. Общие подходы к определению видов вещных прав

Относительно того, какие вещные права следует признать вещными, а какие нет, единого мнения среди отечественных исследователей 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>. Не вызывает сомнений необходимость установления в законодательстве **de lege ferenda** закрытого перечня вещных прав и по мнению Н.Н. Аверченко. Более того, он полагает, что "следует предусмотреть этот перечень не просто в федеральных законах, а конкретно в ГК, и именно в ст. 216 ГК, снабдив ее положением, что новые виды вещных прав могут вводиться иными федеральными законами лишь с одновременным внесением

изменений в настоящую статью".

<1> Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практическое пособие. 4-е изд. М.: Статут, 2008. С. 531.

Однако, на наш взгляд, перечисление в 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 сформулирует непосредственно в ГК РФ определение вещного права и тем самым обозначит основные признаки, позволяющие признать характер вещного за тем или иным имущественным правом.

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" <1>.

<1> Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. СПб.: ТЕИС, 1996. Ч. 1. С. 283 (Автор главы - Ю.К. Толстой).

Так, Г.Ф. Шершеневич полагал, 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") <1>, причислял к вещным правам также и залоговое право, но с определенной оговоркой - "ввиду резкого отличия его от прав на чужую вещь" <2>. 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: 1) оно не имеет самостоятельного значения в отличие от других вещных прав и состоит в зависимости от права по обязательству; 2) оно не дает ни владения, ни пользования вещью; 3) 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" <3>.

<1> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М.: Спарк, 1995. С. 237.

<2> Там же. С. 142.

<3> Там же. 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) <1>.

<1> Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. СПб.: ТЕИС, 1996. Ч. 1. С. 288 (автор главы - Ю.К. Толстой).

В российском законодательстве не всегда однозначно решался вопрос об отнесении права залога к числу вещных прав. 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 обеспечительного обязательства (§ 3 гл. 23).

С нашей точки зрения, отнесение залога к числу прав вещного характера нецелесообразно. 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.

Ю.К. Толстой полагает, что 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 членов 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. ст. 253 - 254, ч. 2 ст. 538 ГК РСФСР 1964 г.) <1>.

<1> Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. СПб.: ТЕИС, 1996. Ч. 1. С. 288 (автор главы - Ю.К. Толстой).

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 <1>. Права 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 <2>. Кроме того, рассматривать в качестве вещных прав он предлагает также права арендаторов и ссудополучателей <3>.

<1> Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева. М.: ТК Велби, 2009. Т. 1. С. 589, 603 (автор главы - Н.Н. Аверченко).

<2> См.: Формакидов Д.А. Концепция развития законодательства Российской Федерации о вещных правах. Пермь, 2008. С. 50.

<3> Там же. С. 51.

Н.Н. Аверченко к числу вещных прав относит также 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 не запрещенной учредительными документами коммерческой деятельности, а также имуществом, приобретенным на эти доходы <1>.

<1> Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева. М.: ТК Велби, 2009. Т. 1. С. 603 (автор главы - Н.Н. Аверченко).

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, А.В. Коновалов, Г.А. Кудрявцева, А.И. Масляев, Е.А. Хлобыстова, В.В. Чубаров, Л.В. Щенникова и др. <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) (под ред. В.П. Мозолина, М.Н. Малеиной) включен в информационный банк согласно публикации - Норма, 2004.

КонсультантПлюс: примечание.

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (под ред. О.Н. Садикова) включен в информационный банк согласно публикации - КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2005 (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное).

<1> См.: Карномазов А.И. Право учреждения на самостоятельное распоряжение имуществом // Юрист. 2002. N 7. С. 28; Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. В.П. Мозолина, М.Н. Малеиной. М.: Норма, 2006. С. 484 (автор комментария - А.И. Масляев); Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Отв. ред. О.Н. Садилов. М.: Инфра-М, 2002. С. 480 (автор комментария - В.В. Чубаров); Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. СПб.: Юридический центр Пресс, 2001. С. 59 - 61; Кудрявцева Г.А. Предпринимательская деятельность некоммерческих организаций: проблемы

правоприменения // Юридический мир. 2002. N 3. С. 60; Хлобыстова Е.А. Отдельные проблемы участия учреждений в гражданском обороте // Юрист. 2007. N 3. С. 20; Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. М.: Юрист, 2006. 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. И, наконец, в-третьих, право самостоятельного распоряжения имуществом пользуется абсолютной вещно-правовой защитой, в том числе против самого собственника имущества.

Отдельные авторы называют среди вещных прав право фактического владельца, который добросовестно, открыто и непрерывно владеет этим имуществом как своим <1>; титульное владение <2>; право временного пользования, право аренды, право внутрихозяйственного ведения имуществом <3>; узуфрукт <4>; удержание <5> и др.

КонсультантПлюс: примечание.

Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) (под ред. В.П. Мозолина, М.Н. Малеиной) включен в информационный банк согласно публикации - Норма, 2004.

<1> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. В.П. Мозолина, М.Н. Малеиной. М.: Норма, 2006. С. 484 (автор комментария - А.И. Масляев); Масляев А.И. Понятие и виды вещных прав // Закон. 2004. N 2. С. 6.

<2> См.: Латыев А.Н. Проблема вещных прав в гражданском праве. Екатеринбург: УМЦ УПИ, 2003. С. 84.

<3> Мартемьянов В.С. Хозяйственное право: В 2 т.: Общие положения. М.: БЕК, 1994. Т. 1. С. 137, 145.

<4> Богатых Е. Гражданское и торговое право. М.: Инфра-М, 1996. С. 101.

<5> Певницкий С.Г. Некоторые вопросы вещных прав на помещения в отечественном правопорядке // Нотариус. 2005. N 5. С. 25.

Полагаем, что с определенными оговорками наличие вещно-правовых признаков, позволяющее отнести их к числу иных ограниченных вещных прав, характерно для права аренды, права доверительного управления имуществом, а также права концессионера (пользователя) на предоставленное ему по соответствующему соглашению имущество <1>.

<1> Подробнее см.: Ахметьянова З.А. Правовой статус имущества юридических лиц. Казань: Изд-во КФЭИ, 1996. С. 63 - 68, 72 - 76, 84 - 85.

При рассмотрении ограниченных вещных прав большое значение имеет именно 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.

§ 2. Право собственности как абсолютное вещное право

К вещным правам относится прежде всего **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, где под правомочием владения понимается основанная на законе возможность иметь у себя в хозяйстве это имущество; правомочием пользования - возможность эксплуатировать это имущество, извлекая из него полезные свойства, потреблять его; правомочием распоряжения - возможность определять юридическую судьбу имущества.

Поскольку раскрытие содержания права собственности не завершается лишь определением принадлежащих собственнику правомочий по реализации им своего права на имущество, необходимо оговорить специфические признаки, характерные для этих правомочий именно как правомочий собственника имущества.

Первое - собственник осуществляет принадлежащие ему правомочия по своему усмотрению. Так, согласно п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник имущества вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, правомочия владения, пользования, распоряжения, отдавать имущество в залог, обременять иными способами, распоряжаться иначе. Если собственник сам владеет и пользуется имуществом, ему для осуществления своего права обычно достаточно того, чтобы все третьи лица воздерживались от какого-либо посягательства на это имущество. При осуществлении правомочия распоряжения ему, как правило, необходимо вступать в различные отношения с иными участниками гражданского оборота, заключать соответствующие договоры и т.д.

Второе - мера возможного поведения собственника в отношении принадлежащего ему имущества является абсолютной и не зависит от воли других лиц. Это главный отличительный признак абсолютного права собственности. Собственник вправе использовать принадлежащую ему вещь для любой не запрещенной законом деятельности.

Тем не менее даже применительно к праву собственности нельзя говорить о его безграничности. Законодатель устанавливает для собственника два ограничения, которых последний всегда обязан придерживаться: во-первых, его действия в отношении собственного имущества не должны противоречить закону и другим нормативным актам; во-вторых, он не должен своими действиями нарушать права и законные интересы других лиц. Помимо того, собственник имущества обязан соблюдать названные выше пределы осуществления своего права, в некоторых случаях он обязан также допускать ограниченное пользование его имуществом другими лицами (например, сервитут).

Право собственности - не единственная, хотя и наиболее важная, разновидность вещных прав. При этом все иные вещные права являются правами ограниченными.

§ 3. Ограниченные вещные права

Ограниченные вещные права существуют наряду с правом собственности. При этом для ограниченных вещных прав характерны те же признаки, что и для права собственности, т.е. 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" (*iura in re aliena*), уже присвоенную другим лицом - собственником <1>, а потому содержание такого субъективного права всегда в определенной мере ограничено. Ограниченное вещное право по общему правилу сохраняется и при перемене собственника, так как право следует не за собственником вещи, а за вещью.

<1> См.: Суханов Е.А. Ограниченные вещные права // Хозяйство и право. 2005. N 1. С. 5.

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) <1>. 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" <2>. Д.А. Формакидов определяет ограниченное вещное право как субъективное гражданское право на материальную вещь, имеющую собственника, возникающее в случаях, порядке и на условиях, которые предусмотрены 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 <3>.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Гражданское право: В 4 т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права" (под ред. Е.А. Суханова) включен в информационный банк согласно публикации - Волтерс Клувер, 2008 (издание третье, переработанное и дополненное).

<1> Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2005. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права С. 146 (автор главы - Е.А. Суханов).

<2> См.: Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 1996. С. 19 - 20.

<3> Формакидов Д.А. Указ. соч. 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.

И право хозяйственного ведения, и право оперативного управления имуществом по сути своей являются ограниченными вещными правами, поскольку если "о собственности... можно сказать лишь то, что это наиболее полное, неограниченное право, право вообще", "тогда все другие права образуются ограничением права собственности" <1>. В полной мере сказанное справедливо применительно к государственной и муниципальной собственности, поскольку право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом, закрепляемые за государственными и муниципальными предприятиями и учреждениями, в определенной мере ограничивают права государства, государственного или муниципального образования как собственника соответствующего имущества. В то же время следует заметить, что такое ограничение прав публичного собственника имеет место по его (собственника) инициативе, поскольку именно собственник имущества непосредственно решает как вопросы создания хозяйствующих субъектов, наделенных ограниченными вещными правами, так и вопросы прекращения деятельности последних.

КонсультантПлюс: примечание.

Монография К.И. Скловского "Собственность в гражданском праве" включена в информационный банк согласно публикации - Статут, 2008 (4-е издание, переработанное и дополненное).

<1> Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Дело, 2002. С. 150.

В принципе и право хозяйственного ведения, и право оперативного управления имуществом 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.

Право хозяйственного ведения имуществом - 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). Обладателю права хозяйственного ведения принадлежат правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, предоставленным ему его собственником. Объем возможной реализации "триады" правомочий устанавливается законом. В некоторых случаях отдельные вопросы возможной реализации этих правомочий могут быть урегулированы и специальным договором между собственником имущества и тем юридическим лицом, которому оно предоставляется в хозяйственное ведение, например относительно размера перечисляемой предприятием собственнику имущества части полученной прибыли. Однако объем правомочий субъекта права хозяйственного ведения не может быть изменен, а условия заключенного договора не должны противоречить правовым нормам, в противном случае такие условия являются ничтожными в соответствии со ст. 168 ГК РФ.

Субъектами права хозяйственного ведения являются унитарные предприятия. В форме таковых могут быть созданы только государственные и муниципальные предприятия, так как имущество этих предприятий находится соответственно в государственной или муниципальной собственности (ст. 2 Федерального закона "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" <1>).

<1> Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. N 161-ФЗ (с изм. от 2 июля 2010 г.) // СЗ РФ. 2002. N 48. Ст. 4746; 2010. N 27. Ст. 3436.

Право оперативного управления имуществом - это обеспеченные законом вид и мера возможного поведения субъекта в отношении имущества, которое предоставлено собственником этого имущества учреждению или казенному предприятию, когда названные субъекты осуществляют

владение, пользование и распоряжение имуществом собственника в соответствии с законом, заданиями собственника и назначением имущества.

Согласно действующему законодательству субъектами права оперативного управления могут быть либо казенные предприятия (федеральные, субъектов Российской Федерации и муниципальные), либо учреждения (государственные, муниципальные, частные).

Субъект права оперативного управления обязан: во-первых, учитывать пределы и ограничения, законодательно установленные для такого рода предприятий; во-вторых, осуществлять свои правомочия в соответствии с целями деятельности предприятия; в-третьих, учитывать и выполнять задания собственника закрепленного за ним имущества; в-четвертых, использовать имущество, предоставленное ему в оперативное управление, строго по назначению.

Законодатель, определяя в ст. 48 ГК РФ понятие юридического лица, ограничивается тремя рассмотренными выше видами вещных прав, на началах которых имущество может принадлежать тому или иному юридическому лицу.

В ст. 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).

Земельный участок может быть предоставлен его собственником другим лицам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) или срочное пользование, в том числе в аренду. При этом такие лица вправе осуществлять правомочия владения и пользования, а в определенных пределах - и правомочие распоряжения на условиях, установленных законом и договором с собственником земельного участка.

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 данное право приобретено гражданами до введения в действие ЗК РФ. Обладатели права пожизненного наследуемого владения земельным участком вправе владеть и пользоваться соответствующим земельным участком, передаваемым по наследству. Распоряжение же земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на данный земельный участок в порядке наследования (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 Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Кроме того, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком сохраняется за гражданами и юридическими лицами, если оно возникло 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 вправе.

ЗК РФ среди прав на земельные участки предусматривает также **право аренды (ст. 22) и право безвозмездного срочного пользования земельным участком (ст. 24)**.

В ГК РФ и ЗК РФ предусматривается как разновидность ограниченных вещных прав и **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 собственным земельным участком. Поскольку сервитут отнесен к числу вещных прав, ему присущи право следования, а также характерным для него является то, что он защищается теми же гражданско-правовыми способами, что и иные вещные права (например, с помощью виндикационного иска).

В отношении иных природных объектов (водных, лесных) в связи с внесением изменений в соответствующие законодательные акты об ограниченных вещных правах речь не идет; предусматривается законом в отношении таких природных объектов лишь право собственности <1>.

<1> В действовавшем до 1 января 2007 г. Водном кодексе РФ (Федеральный закон от 16 ноября 1995 г. N 167-ФЗ // СЗ РФ. 1995. N 47. Ст. 4471) в ст. ст. 41 - 44 предусматривались такие ограниченные вещные права на водные объекты, как право долгосрочного пользования, право краткосрочного

пользования и право ограниченного пользования водными объектами (публичный и частный водные сервитуты). Ограниченные вещные права на участки лесного фонда и участки лесов, не входящих в лесной фонд, предусматривались ст. ст. 21, 22, гл. 6 Лесного кодекса РФ (Федеральный закон от 29 января 1997 г. N 22-ФЗ) // СЗ РФ. 1997. N 5. Ст. 610).

§ 4. Система вещных прав

Системность в гражданско-правовой сфере все чаще становится предметом исследования <1>. Поднимаются вопросы о системности и применительно к вещным правам, и предлагаются некоторые варианты решения данной проблемы.

КонсультантПлюс: примечание.

Статья М.Ю. Чельшева "О концепции оптимизации межотраслевых связей гражданского права" включена в информационный банк согласно публикации - "Юрист", 2007, N 3.

<1> См.: Чельшев М.Ю. Концепция оптимизации межотраслевых связей гражданского права: постановка проблемы. Казань: Казан. гос. ун-т, 2006. С. 3 - 32; Он же. Основы учения о межотраслевых связях гражданского права. Казань: Изд-во Казан. гос. ун-та, 2008. С. 9 - 21; Он же. Система межотраслевых связей гражданского права: цивилистическое исследование: Дис. ... д-ра юрид. наук. Казань, 2009. Справедливости ради надо заметить, что вопросы о системности права в юридической науке поднимались и ранее. См.: Алексеев С.С. Структура советского права. М.: Юрид. лит., 1975; Керимов Д.А. Методология права (предмет, функции, проблемы философии права). 2-е изд. М.: Аванта+, 2001; и др.

О системе в гражданско-правовой сфере см.: Братусь С.Н. Предмет и система советского гражданского права. М.: Госюриздат, 1963; Егоров Н.Д. Гражданско-правовое регулирование общественных отношений: единство и дифференциация. Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1988; Ровный В.В. Проблемы единства российского частного права: Дис. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2000; Чеговадзе Л.А. Система и состояние гражданского правоотношения: Дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2005.

В частности, А.Б. Бабаев 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, т.е. 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" <1>. 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 <2>.

<1> См.: Бабаев А.Б. Указ. соч. С. 302.

<2> Там же. С. 302 - 303.

В связи с изложенным выше возникает ряд вопросов.

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, "соются", притом что распорядительные правомочия у названных выше субъектов существенно разнятся?

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 содержание любого вещного права в целом, т.е. все три правомочия - владения, пользования и распоряжения - как составные элементы содержания вещного права.

Во-вторых, о владении А.Б. Бабаев говорит как о "праве на владение", а о правомочии пользования - как о "праве пользования". Вкладывается ли в это какой-то определенный смысл, или это не более чем

игра слов? Думается, что подход к терминологии должен быть единым, в противном случае он требует дополнительной аргументации.

В-третьих, 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 <1>? И как быть с теми обязательственными правами, субъектам которых закон предоставляет право использовать вещно-правовые способы защиты своего права?

<1> 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.: Предисловие к монографии А.Б. Бабаева "Система вещных прав" // Бабаев А.Б. Указ. соч. С. VII.

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 однозначно сказать при характеристике имущественного права, является оно вещным или нет. Если право вещное - последствия одни, если иное (невещное) - последствия также иные.

О системе же вещных прав речь следует вести применительно только к тем имущественным правам, которые обладают вещно-правовыми признаками, т.е. по сути своей являются вещными. При этом, как справедливо отмечает К.П. Пободоносцев, "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" <1>.

<1> Пободоносцев К.П. Указ. соч. С. 119.

При этом, определяя систему вещных прав, необходимо исходить из того, что всякая система - это совокупность определенных элементов и связей между ними <1>. 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.

<1> В философии система рассматривается как общенаучное понятие, которое выражает совокупность элементов, находящихся в отношениях и связях друг с другом и со средой, образующих определенную целостность, единство (См.: Современная философия: Словарь и хрестоматия. Ростов н/Д: Феникс, 1996. С. 70).

Контрольные вопросы

1. Назовите общие подходы к определению круга вещных прав. Дайте им оценку.
2. В чем особенности абсолютного вещного права, каковым является право собственности?
3. Что понимается под ограниченным вещным правом?
4. Какие ограниченные вещные права предусмотрены действующим гражданским законодательством РФ?
5. Что представляет собой система вещных прав? Какие можно выделить в ней элементы?

Литература

1. Бабаев А.Б. Система вещных прав: Монография. М.: Волтерс Клувер, 2006.
2. Баринаева Е.А. Вещные права в системе субъективных гражданских прав // Актуальные проблемы гражданского права: Сборник статей. Вып. 6 / Под ред. О.Ю. Шиловых. М.: НОРМА, 2003.
3. Вещные права: система, содержание, приобретение: Сборник научных трудов в честь проф. Б.Л. Хаскельберга / Под ред. Д.О. Тузова. М.: Статут, 2008.
4. Масляев А.В. Понятие и виды вещных прав // Закон. 2004. N 2.

5. Суханов Е.А. Гражданское право России - частное право / Отв. ред. В.С. Ем. М.: Статут, 2008.
6. Формакидов Д.А. Концепция развития законодательства Российской Федерации о вещных правах. Пермь, 2008.
7. Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. М.: Юристъ, 2006.
8. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 1996.

Раздел II. ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ И ИНЫХ ПРАВ С ВЕЩНО-ПРАВОВЫМИ ПРИЗНАКАМИ

Глава 1. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

§ 1. Понятие, признаки и сущность права собственности

Собственность как экономическая категория представляет собой отношения между людьми и иными участниками общественных отношений по поводу вещей, которые состоят в принадлежности материальных ценностей одним лицам и соответственно в отчужденности этих же благ от всех других лиц. Рассматривается собственность и как совокупность возможных действий по отношению к вещи, обусловленных ее потребительскими свойствами, способностью удовлетворять потребности отдельно взятой личности, их объединений и общества в целом <1>.

<1> Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. 2-е изд. М.: Эксмо, 2010. Ч. 1. С. 400.

Правовое регулирование отношений собственности складывается из определенных направлений. Во-первых, устанавливается сама возможность (или невозможность) принадлежности материальных благ отдельным участникам имущественного оборота; во-вторых, устанавливаются вид и мера возможного поведения владельца определенного имущества, основанные на законе и охраняемые им; в-третьих, на законодательном уровне предусматриваются правовые способы защиты права собственности от посягательств других лиц.

Право собственности **в объективном смысле** представляет собой комплексный правовой институт, объединяющий нормы, которые регулируют определенную часть имущественных отношений. Складывается данный правовой институт из конкретных правовых норм, регламентирующих отношения собственности.

Право собственности **в субъективном смысле** представляет собой субъективное гражданское право, которое предоставляет своему обладателю правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом (ст. 209 ГК РФ). Это исключительная для субъекта возможность владеть, пользоваться и распоряжаться определенными материальными благами.

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации предлагается определить право собственности как вещное право, которое дает лицу наиболее полное господство над вещью, в том числе путем владения, пользования и распоряжения ею, а также совершения в отношении ее любых действий, не запрещенных законом и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц (п. 3.2).

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ, к сожалению, не предлагается норма, закрепляющая понятие "право собственности", и лишь при определении содержания права собственности (ст. 233) оговаривается, что собственник обладает наиболее полным господством над вещью и вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащей ему вещи любые действия, если это не противоречит закону и не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также устранять любое незаконное воздействие на эту вещь со стороны третьих лиц.

Поскольку любое вещное право есть отношение субъекта к вещи, юридически закрепляющее его господство над вещью (в то время как обязательственное право есть отношение между субъектами, выступающими в качестве носителей прав и обязанностей), в качестве первого из признаков всякого вещного права следует назвать юридическую связь субъекта с вещью, господство над ней. Наиболее полно этот признак проявляется именно в отношении такого вещного права, как право собственности.

Второй признак вещного права связан с определением его объекта. Объектом права собственности всегда является некая вещь (имущество). Причем качественные характеристики вещи какого-либо существенного значения не имеют. В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации справедливо указывается на то, что это должны быть индивидуально-определенные вещи, а также вещи, определенные родовыми признаками, в случае их индивидуализации.

Что касается соотношения таких понятий, как "вещь" и "имущество", то во многом эти понятия пересекаются, совпадают, поскольку в качестве имущества выступают прежде всего предметы

материального мира, обладающие некоторой овеществленной формой, т.е. вещи. Однако термин "имущество" несколько шире по объему, поскольку, в частности, наряду с понятием "вещь" охватывает и понятие "имущественные права".

Относительно того, какие именно объекты могут находиться у субъекта на праве собственности, единства мнений среди цивилистов нет. Мы разделяем позицию тех авторов, которые полагают, что право собственности имеет объектом не только вещи, но и права (в том числе обязательственные) <1>. Хотя в отечественной литературе приводятся и иные взгляды на данную проблему. К примеру, В.А. Дозорцев полагает, что "попытки провозгласить объектом права собственности "имущество" вообще, как о нем говорит статья 128 Гражданского кодекса, ошибочны" <2>.

КонсультантПлюс: примечание.

Монография М.И. Брагинского, В.В. Витрянского "Договорное право. Общие положения" (Книга 1) включена в информационный банк согласно публикации - Статут, 2001 (издание 3-е, стереотипное).

<1> См.: Брагинский М.И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Изд-во Междунар. центра финансово-эконом. развития, 1998. С. 127 - 128; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. М.: Статут, 1998. С. 228 - 235.

<2> См.: Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Изд-во Междунар. центра финансово-эконом. развития, 1998. С. 232. Схожая точка зрения приводится в работе других авторов. См., в частности: Зинченко С.А., Лапач В.А., Шапсугов Д.Ю. Проблемы объектов гражданских прав. Ростов н/Д, 2001. С. 14, 203 - 211.

Непосредственное отношение собственника к определенной вещи как к своей дает ему возможность использовать эту вещь в своих интересах без участия иных лиц, поскольку, как и иные вещные права, право собственности осуществляется преимущественно действиями самого собственника имущества.

Поскольку право собственности, будучи вещным правом, является правом абсолютным, то предполагается обязанность всех иных лиц не препятствовать осуществлению собственником принадлежащих ему правомочий. То есть праву одного лица - праву собственника - соответствует пассивная обязанность неопределенного круга лиц воздерживаться от нарушения принадлежащего ему права собственности на определенную вещь (имущество). Обязанность таких пассивных субъектов носит отрицательный характер, поскольку они обязаны, во-первых, воздерживаться от пользования чужой вещью; во-вторых, воздерживаться от совершения действий, нарушающих чужое вещное право.

С названным признаком непосредственно связан следующий - абсолютный характер защиты права собственности. Однако следует заметить, что в соответствии с действующим гражданским законодательством абсолютный характер защиты (равно как и такой признак, как право следования) может характеризовать не только вещное право, но в какой-то мере и право обязательственное.

Поскольку право собственности носит абсолютный характер, это делает необходимой его гражданско-правовую защиту с помощью вещно-правовых исков, которые могут быть направлены против любых лиц, нарушающих право собственности. Собственник имущества имеет возможность защитить принадлежащее ему право путем предъявления виндикационного или негаторного иска, иска о признании права собственности и др.

В отношении права собственности справедливо говорить о присутствии такого признака, как бессрочный характер, в то время как для иных ограниченных вещных прав этот признак по общему правилу не характерен.

Если соотнести право собственности и признаки (свойства) всякого вещного права, которые названы в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, получается следующее:

- право собственности возникает и прекращается по основаниям, установленным ГК РФ и изданными в соответствии с ним законами;
- право собственности является вещным правом в силу прямого указания закона, а именно ГК РФ;
- содержание права собственности определяется ГК РФ; порядок осуществления данного вещного права определяется ГК РФ и изданными в соответствии с ним законами;
- право собственности обеспечивает своему обладателю господство над соответствующей вещью (имуществом);
- право собственности как вещное право имеет преимущество перед иными имущественными правами на соответствующую вещь (имущество);

- право собственности в отличие от иных субъективных гражданских прав в случае нарушения подлежит вещно-правовой защите. При этом собственник вещи вправе использовать вещно-правовые способы защиты наряду с обладателем ограниченного вещного права на ту же вещь;
- соотношение правомочий собственника и правомочий обладателя ограниченного вещного права определяется правилами ГК РФ о соответствующем вещном праве;
- право собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации. Однако полагаем, что государственная регистрация - это скорее следствие признания субъективного гражданского права, в данном случае - права собственности, вещным, поскольку регистрация такового осуществляется именно потому, что регистрируемое право является вещным.

§ 2. Содержание права собственности

Право собственности является наиболее широким по своему содержанию вещным правом.

Раскрывается **содержание права собственности** через традиционную для российского права "триаду" правомочий - владение, пользование, распоряжение (ст. 209 ГК РФ), однако при этом раскрытие содержания права собственности не завершается лишь определением принадлежащих собственнику правомочий по реализации им своего права на имущество. Поскольку одноименные правомочия могут принадлежать и несобственнику имущества (например, унитарному предприятию как субъекту права хозяйственного ведения), необходимо оговорить специфические признаки, характерные для этих правомочий именно как правомочий собственника имущества.

Первое - специфичным является то, что собственник осуществляет принадлежащие ему правомочия по **своему усмотрению**, которое представляет собой "правомерную, властную, интеллектуально-волевою деятельность по выбору наиболее оптимального варианта реализации предоставленных правомочий в отношении имущественных благ, обеспечивающих наиболее эффективное использование объекта собственности, с учетом прав и законных интересов третьих лиц" <1>. "Юридическая специфика права собственности заключается не столько в перечне правомочий собственника, который может быть различным, сколько в самом их характере. Правомочия собственника дают ему возможность устранять, исключать всех других лиц от хозяйственного использования принадлежащего ему имущества, если на то нет его воли" <2>. Все это позволяет собственнику владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом по своему усмотрению.

<1> Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. М.: Юнити-Дана; Закон и право, 2000. С. 90.

<2> Хорошев А.А. Право собственности юридических лиц: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2001. С. 8.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, правомочия владения, пользования, распоряжения, отдавать имущество в залог, обременять его иным способом, распоряжаться им иначе. При этом в случаях, когда собственник сам владеет и пользуется имуществом, ему для осуществления своего права обычно достаточно того, чтобы все третьи лица воздерживались от какого-либо посягательства на это имущество. При осуществлении правомочия распоряжения ему, как правило, необходимо вступать в различные отношения с иными участниками гражданского оборота, заключать соответствующие договоры и т.д.

Второе - **мера возможного поведения** собственника в отношении принадлежащего ему имущества **является абсолютной** и от воли других лиц не зависит. Это главный отличительный признак абсолютного права собственности. Собственник вправе использовать принадлежащее ему имущество для любой не запрещенной законом деятельности.

Тем не менее действия собственника относительно принадлежащего ему имущества не безграничны, поскольку законодатель установил для собственника два ограничения, которых он (собственник) всегда обязан придерживаться: во-первых, его действия в отношении собственного имущества не должны противоречить закону и другим нормативным актам; во-вторых, он не должен своими действиями нарушать права и правомерные интересы других лиц. Помимо того что собственник имущества должен соблюдать названные выше пределы осуществления своих прав, в некоторых случаях он обязан также разрешать ограниченное пользование своим имуществом другим лицам - например, при сервитуте (ст. ст. 274, 277 ГК РФ).

Возможны случаи, когда собственник имущества лишается в отношении своего имущества сразу всех трех правомочий (например, в случае ареста имущества). Однако такая ситуация является временной, поскольку в дальнейшем собственник либо будет восстановлен в своих правах (ст. 304 ГК

РФ), либо произойдет прекращение его права собственности по какому-либо из предусмотренных законом оснований.

Определенные дополнительные ограничения правомочий предусматривает закон для собственников земли (земельных участков) и других природных ресурсов. Законом оговаривается, что владение, пользование и распоряжение такими объектами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ), осуществляются их собственником свободно, если это, во-первых, не наносит ущерба окружающей среде и, во-вторых, не нарушает прав и законных интересов других лиц. Запрет наносить ущерб окружающей среде установлен для собственника земли и непосредственно Конституцией РФ (ст. 36).

"Благо" обладания имуществом и получения доходов от его использования тесно связано с "бременем" несения связанных с этим расходов, издержек и риска. По общему правилу именно собственник имущества несет бремя финансовых расходов по поддержанию принадлежащего ему имущества в надлежащем состоянии: по текущему и капитальному ремонту, охране, страхованию, коммунальным платежам и т.п. Обязанностью собственника является также и уплата налогов в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

Законодатель в ст. 210 ГК РФ специально подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества, если только законом или договором это бремя или его часть не возложены на иное лицо (например, охрана сданного внаем имущества - на нанимателя, управление имуществом банкрота - на конкурсного управляющего и т.д.). Часть указанного бремени собственника имущества составляет, по сути, риск случайной гибели или порчи имущества, т.е. его утраты или повреждения при отсутствии чьей-либо вины в этом.

Собственник несет и риск случайной гибели или случайного повреждения своего имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. По общему правилу собственник имущества несет риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, т.е. риск его утраты, недостачи или повреждения (порчи) при отсутствии в этом чьей-либо вины. Указанные гибель или повреждение имущества могут наступить в результате действия непреодолимой силы или в силу казуса (случая), поскольку в этих случаях нет лиц, на которых может быть возложена ответственность за несохранность имущества собственника. По сути, такой риск является составляющей частью бремени содержания имущества.

Из вышеизложенного можно заключить, что российскому правопорядку свойственна характеристика права собственности как традиционной "триады" правомочий собственника, которая впервые была законодательно закреплена в Своде законов Российской империи 1832 г. (т. X, ч. 1), откуда затем последовательно переходила в ГК РСФСР 1922 г., в Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик 1961 г., в ГК РСФСР 1964 г., в Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г. и, наконец, в действующий ГК РФ.

§ 3. Формы собственности по действующему российскому законодательству

В Российской Федерации признаются частная, муниципальная, государственная и иные формы собственности (п. 2 ст. 8 Конституции РФ; п. 1 ст. 212 ГК РФ ^{<1>}). Имущество при этом может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также в собственности Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований. Однако в отдельных случаях закон определяет виды имущества, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

^{<1>} О названных формах собственности речь идет и в основных законах субъектов Российской Федерации. Так, в соответствии со ст. 18 Конституции Республики Татарстан в Республике Татарстан признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Частная собственность как одна из основных форм собственности в отечественном законодательстве была восстановлена с принятием в 1990 г. Закона РСФСР "О собственности в РСФСР".

В действующем гражданском законодательстве право частной собственности представлено правом собственности граждан и правом собственности юридических лиц.

Понятие **государственной собственности** в настоящее время охватывает имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации, и имущество, принадлежащее на праве собственности ее субъектам: республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (п. 1 ст. 214 ГК РФ). Таким образом, государственная собственность сегодня существует в виде федеральной собственности и в виде собственности субъектов Федерации, а субъектами права государственной собственности выступают соответственно

государство (в лице Российской Федерации) и государственные образования (в лице субъектов Федерации).

Порядок отнесения государственного имущества к федеральной собственности и к собственности субъектов Федерации в соответствии с п. 5 ст. 214 ГК РФ должен устанавливаться специальным законом. До принятия соответствующего закона сохраняет силу Постановление Верховного Совета РФ "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" <1>.

<1> Постановление Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г. (с изм. от 21 июля 1993 г.) // Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1992. N 3. Ст. 89; 1993. N 32. Ст. 1261.

В составе государственной собственности можно выделить, с одной стороны, нераспределенное имущество, которое не закреплено за соответствующими предприятиями и учреждениями как самостоятельными юридическими лицами, а также имущество государственной казны, а с другой стороны, - имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий и учреждений (так называемое распределенное имущество).

Кроме того, в составе государственной собственности выделяют объекты исключительной федеральной собственности, которые, как правило, изъяты из гражданского оборота. На сегодняшний день таковыми являются ресурсы континентального шельфа, территориальных вод и морской экономической зоны Российской Федерации, некоторые особо охраняемые природные объекты (в том числе некоторые заповедники, целебные источники и т.п.), особо ценные объекты историко-культурного наследия и некоторые художественные ценности, большинство видов вооружения и объектов оборонного значения, оборудование некоторых важнейших предприятий и учреждений.

В федеральной собственности находится также имущество государственной казны Российской Федерации, состоящее из средств федерального бюджета и внебюджетных фондов, золотого запаса государства, алмазного фонда, валютного фонда, средств Центрального банка РФ и имущества, находящегося в государственном резерве.

Если государственное имущество не передано в хозяйственное ведение или в оперативное управление отдельным предприятиям и учреждениям, то правомочия владения, пользования и распоряжения собственник имущества реализует самостоятельно. Государство и государственные образования осуществляют регулирование предпринимательской и иной деятельности на определенной территории, но в то же время, будучи собственниками имущества, могут и непосредственно вести предпринимательскую и иную деятельность, распоряжаться в этих целях своим имуществом.

Однако чаще всего государство, государственное образование как собственник определенного имущества не само непосредственно участвует в гражданском обороте, а делает это через посредство различных государственных органов. Так, федеральные органы власти и управления и аналогичные органы субъектов Российской Федерации выступают в имущественном обороте от имени соответствующего государственного образования и осуществляют те или иные правомочия собственника строго в соответствии со своей компетенцией (ст. 125 ГК РФ). Соответствующие государственные органы (должностные лица) совершают все необходимые действия по осуществлению права собственности не от своего имени, а от имени собственника имущества - государства или государственного образования.

Как субъект права собственности государство может создавать на базе своего имущества предприятия и учреждения. Тогда к владению, пользованию и распоряжению государственным имуществом подключается вполне самостоятельное звено в виде юридического лица, выступающего не от имени собственника, а от своего имени, и наделяется на закрепленное за ним имущество либо правом хозяйственного ведения, либо правом оперативного управления.

Но нельзя не сказать, что при осуществлении права государственной собственности очень часто имеет место сочетание действий, совершаемых одним субъектом от имени собственника имущества и от своего имени. Так, унитарное предприятие может распоряжаться закрепленной за ним на праве хозяйственного ведения недвижимостью только с согласия собственника.

В муниципальной собственности находится имущество, принадлежащее на праве собственности различным муниципальным образованиям: городам, сельским поселениям и пр. Впервые такая собственность была отделена от государственной в российском законе о собственности, в качестве самостоятельной формы собственности она закрепляется и в последующих нормативных актах.

В состав муниципальной собственности входят средства местного бюджета, муниципальные внебюджетные фонды, имущество органов местного самоуправления, а также муниципальные земли и другие природные ресурсы, находящиеся в муниципальной собственности, муниципальные предприятия

и организации, муниципальные банки и другие финансово-кредитные организации, муниципальный жилищный фонд и нежилые помещения, муниципальные учреждения образования, здравоохранения, культуры и спорта, другое движимое и недвижимое имущество.

Управление объектами муниципальной собственности осуществляют органы местного самоуправления, они же, как правило, осуществляют и права собственника в отношении муниципального имущества, за исключением тех случаев, которые предусматриваются законами субъектов Российской Федерации и уставами муниципальных образований, когда права собственника осуществляет непосредственно население муниципального образования.

Действующее российское законодательство не использует понятие "всемирное достояние" ("неотъемлемое достояние народа") или аналогичные ему применительно к федеральной или иной государственной собственности. Прежде это понятие использовалось главным образом в отношении земли и других природных ресурсов, а также некоторых памятников истории и культуры. В отношении этих объектов подразумевался особый правовой режим, который исключал вообще чье-либо право собственности, включая государство, на данные объекты. Иногда считалось, что собственником таких объектов выступает непосредственно народ в целом, а не государство как таковое. При этом объекты "всемирного достояния" полностью исключались из имущественного оборота.

§ 4. Право частной собственности

Как отмечалось ранее, право частной собственности получило законодательное закрепление с принятием в 1990 г. Закона РСФСР "О собственности в РСФСР", а затем уже соответствующие нормы о частной собственности были включены в Конституцию РФ, ГК РФ и другие нормативные правовые акты.

Субъектами права частной собственности согласно действующему российскому законодательству являются физические и юридические лица, в соответствии с чем и различают право частной собственности граждан и право частной собственности юридических лиц.

К объектам права частной собственности закон относит любые виды имущества, за исключением объектов государственной, муниципальной собственности и отдельных видов имущества, которое согласно закону не может находиться в частной собственности. При этом количество и стоимость имущества, находящегося в частной собственности, не ограничиваются, за исключением лишь случаев, когда такие ограничения устанавливаются законом в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав, законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (п. 2 ст. 1 ГК РФ).

Объекты права собственности граждан могут подпадать как под общий, так и под специальный правовой режим. Если в законах и подзаконных нормативных актах, изданных соответствующими органами в пределах их компетенции, для объектов, находящихся в собственности граждан, не установлен специальный правовой режим, то они подпадают под действие общего режима. Это значит, что в отношении указанных объектов нет каких-либо специальных правил, которые граждане должны соблюдать, и что при осуществлении своих прав на них они не должны лишь выходить за те общие пределы, которые очерчены в п. 1 ст. 10 ГК РФ <1>.

<1> См.: Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2003. Ч. 1. С. 369.

В частной собственности могут находиться земельные участки, жилые дома, квартиры, дачи, гаражи, предметы домашнего хозяйства и личного потребления, денежные средства, ценные бумаги, средства массовой информации, предприятия (как единый имущественный комплекс) и многие другие виды имущества. Указанные объекты могут подпадать как под общий, так и под специальный правовой режим. В частности, специальный правовой режим устанавливается для таких объектов собственности, как земельные участки, жилые дома, квартиры и другие виды недвижимости, поскольку вещные права на такое имущество, равно как и гражданско-правовые сделки с ними, подлежат государственной регистрации, причем отдельные виды имущества подлежат еще и специальной регистрации (например, морские суда).

Кроме того, и на отдельные виды движимого имущества законом может распространяться специальный правовой режим. Таковыми являются, в частности, транспортные средства, поскольку требуют специальной регистрации; оружие, для приобретения которого необходимо специальное разрешение (лицензия) (ст. 13 Федерального закона "Об оружии" <1>); сильнодействующие яды, применяемые в лечебных, научных и производственных целях; ряд других объектов, оборотоспособность которых ограничена. Специальный режим перечисленных объектов выражается в особых правилах их хранения и учета, особых мерах предосторожности при обращении с ними, запрещении передавать их кому бы то ни было без надлежащего на то разрешения и т.п.

<1> Федеральный закон от 13 декабря 1996 г. N 150-ФЗ (с изм. от 31 мая 2010 г.) // СЗ РФ. 1996. N 51. Ст. 5681; 2010. N 23. Ст. 2793.

§ 5. Право собственности граждан

Законодатель закрепляет право собственности граждан в качестве самостоятельного вида частной формы собственности (п. 2 ст. 8, ст. 35 Конституции РФ, п. 2 ст. 212, ст. 213 ГК РФ).

Право собственности гражданина можно определить как обеспеченные законом вид и меру возможного поведения лица в отношении принадлежащей ему вещи (имущества), что позволяет гражданину осуществлять наиболее полное господство над этой вещью (имуществом). Такое господство заключается в правомочиях собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом своей властью и в своем интересе, совершая в отношении его любые не противоречащие закону действия.

В основании возникновения права собственности граждан лежат две формы присвоения - индивидуальная и коллективная. При этом индивидуальная форма присвоения реализуется либо путем собственной деятельности, не направленной на извлечение прибыли (например, работа в личном подсобном хозяйстве), либо путем осуществления предпринимательской деятельности, основанной на собственном труде, которая возможна как с образованием, так и без образования юридического лица. Коллективная форма присвоения также осуществляется двумя способами - либо собственным трудом в качестве наемного работника, либо путем осуществления предпринимательской деятельности, основанной на привлечении наемного труда.

В зависимости от стадии, на которой гражданин вступает в отношения по присвоению, и других особенностей различают первоначальные и производные способы возникновения права собственности.

К первоначальным способам возникновения права собственности граждан относятся: производство (создание) новой вещи из принадлежащих гражданину материалов (п. 1 ст. 218 ГК РФ); сбор общедоступных вещей (ст. 221 ГК РФ); обращение в собственность гражданина утерянной вещи, хозяин которой не обнаружен; истечение срока приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ); и др. В этих случаях право на вещь возникает впервые, поскольку ранее оно либо вообще не существовало, либо появилось независимо от воли предшествующего собственника, как, например, в случае истечения срока приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ).

При производных способах возникновения права собственности индивидуальное присвоение может осуществляться и со стадии обмена и распределения имущества, путем заключения договоров, принятия наследства, реорганизации юридических лиц и др. (п. п. 2 - 4 ст. 218 ГК РФ). До присвоения приобретателем такое имущество уже существовало в товарном виде и имело собственника. Оно переходит к новому собственнику на началах правопреемства. При этом закон предусматривает некоторые особые основания возникновения права собственности граждан (например, приватизация).

В отношении объектов права собственности граждан законодатель закрепил следующие принципы. Во-первых, в собственности граждан может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может им принадлежать <1>. Во-вторых, количество и стоимость имущества, которое может находиться в собственности граждан, не ограничивается, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены федеральным законом в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (п. 3 ст. 55 Конституции РФ, абз. 2 п. 2 ст. 1 и п. 2 ст. 213 ГК РФ).

<1> Отнесение отдельных видов имущества, которое не может принадлежать гражданам, и установление ограничений по количеству и стоимости имущества, которое может находиться в собственности граждан, может быть предусмотрено только законом, а не иными правовыми актами.

Виды объектов, которые могут находиться в собственности граждан, определяются прежде всего оборотоспособностью этих объектов (ст. 129 ГК РФ). Гражданам на праве собственности могут принадлежать все те объекты, которые могут свободно отчуждаться гражданами и переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследования). В частности, граждане могут быть собственниками недвижимого имущества, включая предприятия как имущественные комплексы, жилые дома и квартиры. Конституция РФ провозгласила возможность иметь в частной собственности землю (земельные участки), а также другие природные ресурсы (п. 2 ст. 9, ст. 36), однако действующее законодательство пока не предусматривает возможности иметь в частной собственности участки недр или лесов. Граждане могут быть собственниками имущества созданных ими юридических лиц, в частности учреждений. Они могут иметь в собственности и различные виды движимого имущества, включая оборудование, транспортные средства, а также деньги и ценные бумаги.

В состав имущества граждан, принадлежащего им на праве собственности, могут входить и

отдельные обязательственные права (например, такие права требования, как вклад в банке, право пользования чужим имуществом и др.), корпоративные права (право участия в акционерных и других хозяйственных обществах, в кооперативах), а также некоторые правомочия из состава исключительных прав.

Объектом права собственности граждан не может быть имущество, изъятое из оборота, поскольку оно составляет объект исключительной собственности государства. Конкретные виды объектов, которые не могут принадлежать гражданам на праве собственности, должны быть прямо указаны в законе (п. 2 ст. 129 ГК РФ) и не могут устанавливаться подзаконными актами. К ним относятся: природные ресурсы континентального шельфа и морской экономической зоны, памятники истории и культуры, радиоактивные материалы, военная техника и некоторые другие объекты. Это же касается и объектов, которые могут находиться в собственности частных лиц только по специальному разрешению, т.е. объектов, ограниченных в обороте (абз. 2 п. 2 ст. 129 ГК РФ) (к примеру, охотничье оружие, летательные аппараты и др.).

Особые правила приобретения прав на земельные участки и другие природные объекты устанавливаются соответственно законами о земле и других природных объектах.

Имеет особенности и право собственности гражданина на жилое помещение, в том числе на квартиру в многоквартирном доме. Собственникам квартир в таком доме на праве общей долевой собственности принадлежат общие помещения дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами и внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (п. 1 ст. 290 ГК РФ).

Как уже говорилось, специальный правовой режим распространяется на транспортные средства, оружие и некоторые иные объекты.

Право собственности граждан возможно и в отношении ценных бумаг, представляющих собой особую группу вещей. Однако специфика ценных бумаг определяет их подчинение установленному для них специальному правовому режиму <1>.

<1> См.: Федеральный закон от 22 апреля 1996 г. N 39-ФЗ (с изм. от 4 октября 2010 г.) "О рынке ценных бумаг" // СЗ РФ. 1996. N 17. Ст. 1918; 2010. N 41 (ч. II). Ст. 5193.

Содержание права собственности граждан составляют правомочия владения, пользования и распоряжения. Пределами осуществления права собственности являются те границы, которые нормативно установил законодатель на объем свободных действий по владению, пользованию и распоряжению имуществом собственника. Предусматриваются некоторые нормативные ограничения действий собственника, которые вводятся в интересах соблюдения прав, охраны здоровья и законных интересов других лиц, охраны окружающей среды, защиты нравственности, конституционного строя, обеспечения обороны страны и безопасности государства (п. 2 ст. 1, п. п. 2, 3 ст. 209 ГК РФ) <1>.

<1> См.: Гражданское право: Учебник: В 2 ч. / Под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева. М.: Юристъ, 2000. Ч. 1. С. 268 - 269.

§ 6. Право собственности юридических лиц

Собственность юридических лиц согласно действующему российскому законодательству относится к праву частной собственности. Понятие собственности юридических лиц необходимо прежде всего для обслуживания гражданского оборота, так как юридические лица являются, пожалуй, наиболее частыми участниками различных правоотношений в обществе.

Круг юридических лиц, участвующих в гражданском обороте в качестве собственников принадлежащего им имущества, очень широк. В него входят как коммерческие, так и некоммерческие организации. При этом юридические лица являются единственными и единственными собственниками своего имущества, в том числе и полученного в качестве вкладов (взносов) участников (п. п. 3, 4 ст. 213 ГК РФ), а у учредителей или участников такого юридического лица не возникает никакой коллективной, долевой или иной собственности на это имущество.

В собственности юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных его видов, которые согласно закону не могут им принадлежать (п. 1 ст. 213 ГК РФ). Кроме того, в собственности юридического лица не могут быть те объекты, которые отнесены к исключительной собственности Российской Федерации, к собственности ее субъектов и к муниципальной собственности. Если же имущество может находиться в собственности юридического лица, то количество и стоимость его, как правило, не ограничиваются, кроме случаев, предусмотренных п. 2 ст. 1 ГК РФ. Юридическое лицо может иметь в собственности как движимое, так и недвижимое имущество.

Право собственности юридического лица представляет собой обеспеченные законом вид и меру возможного поведения юридического лица в отношении принадлежащего ему имущества, что

позволяет юридическому лицу осуществлять наиболее полное господство над имуществом. Последнее, в свою очередь, заключается в правомочиях собственника своей властью и в своем интересе, через свои органы владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, совершая в отношении его любые не противоречащие закону действия.

Юридическое лицо, являясь собственником своего имущества, по своему усмотрению осуществляет в отношении этого имущества правомочия владения, пользования и распоряжения.

Владение как правомочие юридического лица - собственника своего имущества обладает рядом специфических особенностей, поскольку возможность юридического лица иметь определенное имущество у себя на праве собственности может быть ограничена рядом причин. Во-первых, такие ограничения могут существовать по субъектному составу, так как определенные виды имущества могут находиться только в государственной или муниципальной собственности. Во-вторых, для владения некоторыми видами имущества юридическому лицу необходимо специальное разрешение или лицензия. В-третьих, правомочие владения в отдельных случаях зависит от того, является юридическое лицо коммерческой или некоммерческой организацией.

Пользование имуществом юридического лица заключается в возможности его хозяйственного или иного использования, которое фактически осуществляется не самим юридическим лицом непосредственно, а его участниками или наемными работниками. Но, несмотря на то что юридическое лицо пользуется своим имуществом опосредованно, именно оно является юридическим пользователем имущества (т.е. обладателем правомочия пользования).

Правомочие распоряжения позволяет юридическому лицу - собственнику своего имущества определять его юридическую судьбу, в том числе включая это имущество в экономический оборот путем совершения различного рода сделок (продажа, сдача в аренду, передача в доверительное управление и др.). Распорядительные действия от имени юридического лица и в его интересах осуществляют главным образом коллегиальные и исполнительные органы организации, а в некоторых предусмотренных законом случаях - учредители и участники юридического лица.

Право собственности любого юридического лица всегда предполагает обязанность всех и каждого воздерживаться от нарушения принадлежащих собственнику прав; в случае нарушения права собственности закон обеспечивает его защиту.

Под гражданско-правовой защитой права собственности понимается совокупность предусмотренных гражданским законодательством специальных средств, которые могут быть применены в связи с совершенными против прав собственника нарушениями и которые направлены на восстановление и защиту имущественных интересов собственника имущества. При этом гражданско-правовые способы защиты права собственности должны использоваться наряду с иными способами (уголовно-правовыми, административно-правовыми и др.).

Право собственности хозяйственных товариществ и обществ. Прежде всего юридическими лицами - собственниками своего имущества - являются все хозяйственные товарищества и общества: полное товарищество, товарищество на вере, общество с ограниченной ответственностью, общество с дополнительной ответственностью, акционерные общества закрытого и открытого типа, а также дочерние и зависимые общества (ст. ст. 66 - 106 ГК РФ).

По ранее действовавшему российскому законодательству только акционерные общества открытого типа признавались собственниками своего имущества, а полному товариществу, товариществу на вере, обществу с ограниченной ответственностью и акционерному обществу закрытого типа имущество принадлежало на праве общей долевой собственности участников соответствующего товарищества или общества (ст. ст. 9 - 12 Закона РСФСР "О предприятиях и предпринимательской деятельности" <1>). К тому же полное товарищество не признавалось юридическим лицом, а общество с дополнительной ответственностью не предусматривалось вовсе среди организационно-правовых форм юридических лиц.

<1> Закон РСФСР от 25 декабря 1990 г. N 445-1 // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1990. N 30. Ст. 418 (утратил силу).

ГК РФ все вышеназванные организационно-правовые формы юридических лиц отнес к числу организаций - собственников своего имущества. При этом в собственность юридического лица поступает имущество, складывающееся за счет вкладов его участников (учредителей) при создании хозяйствующего субъекта, а также имущество, которое производится и приобретает хозяйственным обществом или товариществом в процессе его деятельности.

Имущественную основу деятельности хозяйственных товариществ и обществ составляет их складочный или уставный капитал.

Складочный капитал полного товарищества и товарищества на вере делится на доли (вклады) его участников (учредителей) (п. 2 ст. 70, п. 2 ст. 83 ГК РФ); уставный капитал общества с ограниченной ответственностью и общества с дополнительной ответственностью составляется из стоимости вкладов

его участников (номинальной стоимости долей его участников) (п. 1 ст. 90, п. 1 ст. 95 ГК РФ; п. 1 ст. 14 Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью" <1>); уставный капитал акционерного общества складывается из номинальной стоимости акций общества, приобретенных акционерами (п. 1 ст. 99 ГК РФ; п. 1 ст. 25 Федерального закона "Об акционерных обществах" <2>). Порядок, размер, способы и сроки внесения вкладов в уставный капитал участниками (учредителями) хозяйственных обществ и товариществ предусматриваются учредительными документами последних: для хозяйственных товариществ это учредительный договор (п. 1 ст. 70, п. 1 ст. 83 ГК РФ); для хозяйственных обществ - устав (п. 1 ст. 89, п. 3 ст. 95, п. 3 ст. 98 ГК РФ; п. 1 ст. 11 Федерального закона "Об акционерных обществах"; п. 1 ст. 12 Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью").

<1> Федеральный закон от 8 февраля 1998 г. N 14-ФЗ (с изм. от 27 июля 2010 г.) // СЗ РФ. 1998. N 7. Ст. 785; 2010. N 31. Ст. 4196.

<2> Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. N 208-ФЗ (с изм. от 3 ноября 2010 г.) // СЗ РФ. 1996. N 1. Ст. 1; 2010. N 45. Ст. 5757.

Складочный капитал хозяйственного товарищества не является единственной гарантией удовлетворения требований возможных кредиторов товарищества, так как участники товарищества несут неограниченную солидарную ответственность по долгам товарищества при недостаточности у него собственного имущества.

Уставный же капитал хозяйственных обществ является единственной гарантией удовлетворения требований возможных кредиторов общества (исключение составляет общество с дополнительной ответственностью, участники которого солидарно несут субсидиарную ответственность перед кредиторами общества частью своего личного имущества), а потому закон предъявляет к нему специальные требования.

Во-первых, законом предусматривается минимальный размер уставного капитала общества (для общества с ограниченной ответственностью - не менее чем 10 тыс. руб., для акционерного общества закрытого типа - не менее 100-кратного минимального размера оплаты труда в месяц, для акционерного общества открытого типа - не менее 1000-кратного минимального размера оплаты труда в месяц (п. 1 ст. 14 Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью"; ст. 26 Федерального закона "Об акционерных обществах"). К моменту регистрации общества уставный капитал должен быть оплачен не менее чем наполовину, а оставшаяся часть подлежит оплате его участниками в течение первого года деятельности общества. Если в уставный капитал общества вносится неденежный вклад, то он оценивается самими учредителями (участниками) общества по взаимному соглашению. Если при этом стоимость вносимого неденежного вклада превышает установленный законом размер (20 тыс. руб. - для общества с ограниченной ответственностью, 200 минимальных размеров оплаты труда - для акционерного общества), то такой вклад требует независимой оценки (п. 2 ст. 15 Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью"; п. 3 ст. 34 Федерального закона "Об акционерных обществах").

Во-вторых, законодатель предусматривает определенные ограничения для хозяйственного общества, намеренного уменьшить свой первоначальный уставный капитал. Кроме того, закон устанавливает требование определенного соответствия между уставным капиталом общества и его чистыми активами, под которыми понимается балансовая стоимость имущества общества, уменьшенная на сумму его обязательств. Так, если размер чистых активов общества в конце второго и каждого последующего финансового года его работы окажется меньше размера уставного капитала, общество обязано объявить о таком уменьшении и зарегистрировать его (п. 4 ст. 90, п. 4 ст. 99 ГК РФ; п. 4 ст. 35 Федерального закона "Об акционерных обществах"; п. 3 ст. 20 Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью"). До регистрации уменьшения уставного капитала общество обязано известить всех кредиторов, которые получают при этом право требовать досрочного исполнения или прекращения соответствующих обязательств с возложением на общество всех убытков.

Особые правила действуют в отношении акционерного общества, уменьшение уставного капитала которого может производиться путем уменьшения номинальной стоимости всех акций общества либо путем сокращения их общего количества: решение об уменьшении его уставного капитала вправе принять только общее собрание акционеров (ст. 101 ГК РФ; ст. ст. 29, 30, 72 Федерального закона "Об акционерных обществах").

В-третьих, увеличение уставного капитала общества закон допускает только после полной оплаты объявленного им уставного капитала (п. 6 ст. 90, п. 2 ст. 100 ГК РФ; п. 1 ст. 17 Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью"; ст. ст. 27, 28 Федерального закона "Об акционерных обществах"). Такое ограничение связано с тем, что увеличение капитала должно быть реальным.

Хозяйственные товарищества и общества, являясь собственниками своего имущества, самостоятельно реализуют принадлежащее им право на имущество. Непосредственное владение,

пользование и распоряжение имуществом хозяйственного товарищества или общества осуществляют либо собрание собственников (например, общее собрание в обществе с ограниченной ответственностью), либо органы таких юридических лиц (например, совет директоров в акционерном обществе).

Право собственности производственных и потребительских кооперативов. К юридическим лицам - собственникам своего имущества законодатель относит также производственные и потребительские кооперативы.

Несмотря на то что производственный кооператив - коммерческая, а потребительский кооператив - некоммерческая организация, в правовом положении их имущества много общего, и прежде всего это то, что и те и другие являются собственниками принадлежащего им имущества.

Имущественную основу деятельности всякого кооператива составляет его паевой фонд, который разделен на паи (доли) его членов (участников). Такой фонд формируется за счет паевых взносов членов кооператива в течение первого года его деятельности. К моменту регистрации производственного кооператива каждый его участник обязан оплатить не менее 10% своего паевого взноса, размер которого определяется уставом кооператива (ст. 10 Федерального закона "О производственных кооперативах" <1>). В потребительских кооперативах размер обязательной оплаченной части паевого взноса может быть и больше. В частности, для сельскохозяйственных потребительских кооперативов эта часть составляет 25% паевого взноса (п. 8 ст. 35 Федерального закона "О сельскохозяйственной кооперации" <2>).

<1> Федеральный закон от 8 мая 1996 г. N 41-ФЗ (с изм. от 19 июля 2009 г.) // СЗ РФ. 1996. N 20. Ст. 2321; 2009. N 29. Ст. 3642.

<2> Федеральный закон от 8 декабря 1995 г. N 193-ФЗ (с изм. от 19 июля 2009 г.) // СЗ РФ. 1995. N 50. Ст. 4870; 2009. N 29. Ст. 3642.

Производственный кооператив вправе иметь у себя в собственности любое имущество, за исключением лишь тех его видов, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности. Имущество кооператива при этом образуется за счет паевых взносов его членов, прибыли от собственной деятельности, кредитов, имущества, переданного в дар физическими и юридическими лицами, иных допускаемых законом источников (п. 2 ст. 9 Федерального закона "О производственных кооперативах"). Кроме того, паевым взносом могут быть имущественные права, если только иное не предусмотрено уставом самого кооператива.

Как было сказано выше, все имущество производственного кооператива подразделяется на паи его членов, которые включают паевой взнос члена кооператива и соответствующую часть чистых активов кооператива, за исключением неделимого фонда, создаваемого и используемого в целях, определяемых уставом (п. 3 ст. 9 вышеуказанного Закона; п. 1 ст. 35 Федерального закона "О сельскохозяйственной кооперации").

По решению общего собрания производственного кооператива его паевой фонд может быть увеличен. Это возможно либо путем увеличения размера паев членов кооператива за счет части доходов последнего, либо путем внесения его членами так называемых дополнительных паев (п. 10 ст. 35 Федерального закона "О сельскохозяйственной кооперации").

Закон специально оговаривает случаи, когда паевой фонд, являющийся минимальной гарантией интересов возможных кредиторов производственного кооператива, должен быть уменьшен. Это необходимо, если по окончании второго и каждого последующего года стоимость чистых активов производственного кооператива окажется меньше стоимости его паевого фонда (п. 4 ст. 10 Федерального закона "О производственных кооперативах"). О предстоящем уменьшении паевого фонда должны быть проинформированы кредиторы кооператива, которые в этом случае имеют право требовать досрочного исполнения или прекращения соответствующих обязательств кооператива.

Правовое положение потребительских кооперативов, включая и вопросы правового положения их имущества, регулируется специальным Законом РФ "О потребительской кооперации в Российской Федерации". Однако надо оговорить, что данный Закон не распространяется на все возможные виды потребительских кооперативов, поскольку регулирует лишь деятельность потребительских обществ и их союзов, созданных в целях удовлетворения материальных и иных потребностей их членов (ст. 1 вышеуказанного Закона). Согласно ст. 21 данного Закона собственником имущества потребительского общества является само общество как юридическое лицо, а имущество такого общества по долям (вкладам) между пайщиками и работающими по трудовому договору (контракту) гражданами не распределяется.

Особенности правового положения других видов потребительских кооперативов предусмотрены иными законами: ЖК РФ (гл. 11), Федеральными законами "О жилищных накопительных кооперативах" <1>, "О кредитной кооперации" <2>, "О сельскохозяйственной кооперации", "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" <3>, Законом РФ "О потребительской

кооперации (потребительских обществах, их союзах)" <4> и др.

<1> Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 215-ФЗ (с изм. от 23 июля 2008 г.) // СЗ РФ. 2005. N 1 (ч. I). Ст. 41; 2008. N 30 (ч. II). Ст. 3616.

<2> Федеральный закон от 18 июля 2009 г. N 190-ФЗ // СЗ РФ. 2009. N 29. Ст. 3627.

<3> Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ (с изм. от 30 декабря 2008 г.) // СЗ РФ. 1998. N 16. Ст. 1801; 2009. N 1. Ст. 17.

<4> Закон РФ от 19 июня 1992 г. N 3085-I (в ред. от 11 июля 1997 г., с изм. от 21 марта 2002 г.) // Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1992. N 30. Ст. 1788; СЗ РФ. 1997. N 28. Ст. 3306; 2002. N 12. Ст. 1093.

Право собственности некоммерческих организаций. Юридическими лицами - собственниками своего имущества являются также и некоммерческие организации, в частности общественные и религиозные организации, благотворительные и иные фонды, некоммерческие партнерства, автономные некоммерческие организации, объединения юридических лиц (ассоциации и союзы) и др.

Некоммерческие организации, участвующие в имущественном обороте со строго определенными целями, предусмотренными их уставами, могут использовать принадлежащее им на праве собственности имущество только для достижения тех целей, которые прямо предусмотрены их учредительными документами (п. 4 ст. 213 ГК РФ).

В составе имущества некоммерческого юридического лица может быть как движимое, так и недвижимое имущество, включая земельные участки.

Так, в собственности общественного объединения могут находиться земельные участки, здания, строения, сооружения, жилищный фонд, транспорт, оборудование, инвентарь, имущество культурно-просветительного и оздоровительного назначения, денежные средства, акции, другие ценные бумаги и иное имущество, необходимое для материального обеспечения деятельности такого объединения, указанной в его уставе (ст. 30 Федерального закона "Об общественных объединениях"), а также учреждения, издательства, средства массовой информации, создаваемые и приобретаемые за счет средств данного общественного объединения в соответствии с его уставными целями. Но законом могут быть оговорены виды имущества, которые по соображениям государственной и общественной безопасности либо в соответствии с международными договорами Российской Федерации не могут находиться в собственности общественного объединения.

Источниками формирования имущества общественного объединения являются вступительные и членские взносы, добровольные взносы и пожертвования, поступления от проводимых в соответствии с уставом лекций, выставок, лотерей, аукционов, спортивных и иных мероприятий, доходы от предпринимательской деятельности объединения, гражданско-правовых сделок, внешнеэкономической деятельности, другие не запрещенные законом поступления. Но Закон специально оговаривает, что политические партии, политические движения и общественные объединения, уставы которых предусматривают участие в выборах, не вправе получать финансовую и иную материальную помощь от иностранных государств, организаций и граждан на деятельность, связанную с подготовкой и проведением выборов (п. 2 ст. 31 вышеназванного Закона).

Собственниками имущества общественных организаций являются непосредственно сами организации, а их участники (учредители) не имеют на это имущество никаких прав: ни вещных, ни обязательственных. Структурным подразделениям общественных организаций имущество предоставляется в оперативное управление его собственником, т.е. самой общественной организацией (ст. 32 Закона). От имени общественных движений и общественных фондов права собственника имущества осуществляют их постоянно действующие руководящие органы, названные в их уставах (ст. 33, 34 Закона). Субъектами права собственности в органах общественной самодеятельности являются непосредственно они сами, поскольку за ними после их государственной регистрации закрепляются права юридического лица (ст. 36 Закона).

Собственником своего имущества являются и союзы (ассоциации) общественных объединений <1>.

<1> Общественное учреждение в соответствии с положениями ст. ст. 296 и 298 ГК РФ, а также ст. 35 Федерального закона "Об общественных объединениях" (Федеральный закон от 19 мая 1995 г. N 82-ФЗ (с изм. от 22 июля 2010 г.) // СЗ РФ. 1995. N 21. Ст. 1930; 2010. N 30. Ст. 3995) наделяется правом оперативного управления на закрепленное за ним имущество.

К числу некоммерческих относятся также благотворительные организации. Источниками формирования имущества благотворительной организации являются взносы его учредителей, членские взносы (если организация основана на членстве), благотворительные пожертвования (гранты), доходы от внебюджетных операций и ценных бумаг, поступления от деятельности по привлечению

ресурсов, доходы от разрешенной законом предпринимательской деятельности, поступления из федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов и внебюджетных фондов и иные не запрещенные законом источники (ст. 15 Федерального закона "О благотворительной деятельности и благотворительных организациях"). Имущество принадлежит благотворительной организации на праве собственности. В собственности благотворительной организации могут находиться здания, сооружения, оборудование, денежные средства, ценные бумаги, информационные ресурсы, результаты интеллектуальной деятельности и другое имущество, если иное не предусмотрено законами (ст. 16 вышеназванного Закона).

Религиозные организации также являются собственниками имущества, переданного им их учредителями; последние же утрачивают свои права на это имущество. Особенности правового положения религиозных организаций определяются Федеральным законом "О свободе совести и о религиозных объединениях" <1>. В собственности религиозных организаций могут находиться здания, земельные участки, объекты производственного, социального, благотворительного, культурно-просветительского и иного назначения, предметы религиозного назначения, денежные средства и иное имущество, необходимое для обеспечения их деятельности, в том числе отнесенное к памятникам истории и культуры. Кроме того, религиозные организации обладают правом собственности на имущество, приобретенное или созданное ими за счет собственных средств, пожертвованное гражданами, организациями или переданное религиозным организациям в собственность государством либо приобретенное иными способами, не противоречащими законодательству Российской Федерации (п. п. 1, 2 ст. 21 вышеназванного Закона).

<1> Федеральный закон от 26 сентября 1997 г. (с изм. от 23 июля 2008 г.) // СЗ РФ. 1997. N 39. Ст. 4465; 2008. N 30 (ч. II). Ст. 3616.

Фонды преследуют социальные, благотворительные, образовательные, культурные и иные общественно полезные цели. Для реализации этих целей учредители наделяют создаваемый ими фонд имуществом, которое передается ему в собственность (п. 1 ст. 118 ГК РФ; п. 1 ст. 7 Федерального закона "О некоммерческих организациях" <1>). Особую организационно-правовую форму некоммерческой организации представляет собой негосударственный пенсионный фонд, который также является собственником своего имущества (ст. 4 Федерального закона "О негосударственных пенсионных фондах" <2>).

<1> Федеральный закон от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ (с изм. от 22 июля 2010 г.) // СЗ РФ. 1996. N 3. Ст. 145; 2010. N 30. Ст. 3995.

<2> Федеральный закон от 7 мая 1998 г. N 75-ФЗ (с изм. от 27 июля 2010 г.) // СЗ РФ. 1998. N 19. Ст. 2071; 2010. N 31. Ст. 4196.

Некоммерческие партнерства и автономные некоммерческие организации также являются собственниками переданного им учредителями имущества (п. 1 ст. 8, п. 1 ст. 10 Федерального закона "О некоммерческих организациях"). И хотя, как правило, участники некоммерческих организаций не имеют ни вещных, ни обязательственных прав в отношении имущества организации (включая право на ликвидационную квоту), для некоммерческих партнерств законодатель предусмотрел исключение: участники некоммерческого партнерства могут получать при выходе из организации часть ее имущества в пределах своего первоначального вноса, кроме членских взносов, и вправе претендовать на ликвидационную квоту в тех же пределах, если иное не установлено законом или не предусмотрено учредительными документами партнерства (п. 3 ст. 8, п. 2 ст. 20 вышеназванного Закона).

В форме некоммерческого партнерства создаются, к примеру, фондовые биржи (ст. 11 Федерального закона "О рынке ценных бумаг"). В соответствии с нормами данного Закона фондовой биржей может признаваться только организатор торговли на рынке ценных бумаг, не совмещающий деятельность по организации торговли с иными видами деятельности, за исключением депозитарной и клиринговой деятельности. Имущество фондовой биржи складывается за счет членских взносов членов фондовой биржи; взносов, сборов и других платежей, вносимых членами фондовой биржи за оказываемые биржей услуги; отчислений в пользу фондовой биржи от вознаграждения, получаемого ее членами за участие в биржевых сделках; штрафов, уплачиваемых за нарушение требований устава биржи, правил биржевой торговли и других внутренних документов фондовой биржи; иных доходов от деятельности биржи.

Такой вид некоммерческих организаций, как государственная корпорация, создается для осуществления социальных, управленческих или иных общественно полезных функций на основании специального федерального закона и также является собственником переданного ей Российской Федерацией имущества (п. 1 ст. 7.1 Федерального закона "О некоммерческих организациях"). В отличие от принятого в западных странах принципа членства в организациях российский законодатель

определяет государственную корпорацию как не имеющую членства некоммерческую организацию.

Учредителем государственной корпорации может быть лишь Российская Федерация, а предоставляемое государством организации имущество закрепляется за ней на праве собственности. Но вместе с тем государство определенным образом ограничивает свободу распоряжения имуществом государственной корпорации. В частности, законодатель предусматривает такое правило, согласно которому государственная корпорация использует имущество для целей, определенных законом, предусматривающим ее создание (п. 2 ст. 7.1 вышеназванного Закона).

§ 7. Право государственной собственности

Право государственной собственности относится к праву публичной собственности, поскольку ее субъектами являются публично-правовые образования - государство и государственные образования.

Государственной собственностью в Российской Федерации является имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Федерации - республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта Федерации) (ст. 214 ГК РФ).

По общему правилу земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

От имени Российской Федерации и субъекта Федерации права собственника в отношении государственного имущества осуществляют специально уполномоченные на то государственные органы и лица. При этом специфика права государственной собственности заключается в том, что Российская Федерация (а нередко и субъект) одновременно выступают и в качестве субъекта законотворчества (устанавливая правила поведения для собственника имущества), и в роли представителя собственника государственного имущества.

Так, в соответствии со ст. 125 ГК РФ от имени Российской Федерации и субъектов Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. Кроме того, в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральными законами, указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ, нормативными актами субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, по их специальному поручению от их имени могут выступать государственные органы, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане.

Так называемое распределенное государственное имущество закрепляется за государственными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с действующим законодательством на праве хозяйственного ведения (государственные унитарные предприятия) или на праве оперативного управления (федеральные казенные предприятия, казенные предприятия субъектов РФ, учреждения). В этом случае к владению, пользованию и распоряжению государственным (муниципальным) имуществом подключаются вполне самостоятельные звенья в виде юридических лиц, выступающих в гражданском обороте не от имени собственника имущества, а от своего собственного имени и наделенных на закрепленное за ними имущество относительно самостоятельным вещным правом.

Средства соответствующего бюджета и иное государственное имущество, не закрепленное за государственными предприятиями и учреждениями, составляют государственную казну Российской Федерации (федеральная казна), казну республики в составе Российской Федерации, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа (казна субъекта РФ).

Отнесение государственного имущества к федеральной собственности и к собственности субъектов Российской Федерации осуществляется в порядке, установленном законом.

Находящееся в собственности Российской Федерации федеральное имущество подразделяется на имущество, изъятое из оборота, имущество, ограниченное в обороте, и имущество, не ограниченное в обороте. При этом в исключительной собственности Российской Федерации находятся: ресурсы континентального шельфа, территориальных вод и морской экономической зоны Российской Федерации; особо охраняемые природные объекты (заповедники, источники и т.п.); особо ценные историко-культурные объекты; большинство видов вооружений и оборонные объекты.

В соответствии с действующим законодательством (ст. 214 ГК РФ) имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации, также является государственной собственностью. Так, в соответствии с Конституцией Республики Татарстан (ст. 18) государственная собственность данного субъекта Российской Федерации признается и защищается наряду с частной и муниципальной формой собственности.

§ 8. Право муниципальной собственности

Муниципальной собственностью является имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица. Так, в соответствии со ст. 125 ГК РФ от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. В случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральными законами, указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ, нормативными актами субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, по их специальному поручению от их имени могут выступать государственные органы, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане.

Имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение на праве хозяйственного ведения (муниципальные унитарные предприятия) или на праве оперативного управления (муниципальные казенные предприятия, муниципальные учреждения).

Средства местного бюджета и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляют муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования.

В муниципальной собственности может находиться свободно оборотоспособное имущество и имущество, ограниченное в обороте, но только в силу прямого указания специального законодательного акта.

Так, в соответствии со ст. 50 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" <1> в собственности **муниципальных образований** может находиться: 1) имущество, предназначенное для решения вопросов местного значения; 2) имущество, предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления, в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, а также имущество, предназначенное для осуществления отдельных полномочий органов местного самоуправления, переданных им в предусмотренном законом порядке; 3) имущество, предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений в соответствии с нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования; 4) имущество, необходимое для решения вопросов, право решения которых предоставлено органам местного самоуправления федеральными законами и которые не отнесены к вопросам местного значения.

<1> Федеральный закон от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (с изм. от 3 ноября 2010 г.) // СЗ РФ. 2003. N 40. Ст. 3822; 2010. N 45. Ст. 5751.

В собственности **поселений** могут находиться: 1) имущество, предназначенное для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом, для освещения улиц населенных пунктов поселения; 2) автомобильные дороги местного значения в границах населенных пунктов поселения, а также имущество, предназначенное для обслуживания таких автомобильных дорог; 3) жилищный фонд социального использования для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда; 4) пассажирский транспорт и другое имущество, предназначенные для транспортного обслуживания населения в границах поселения; 5) имущество, предназначенное для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах поселения; 6) объекты, а также пожарное оборудование и снаряжение, предназначенные для обеспечения первичных мер по тушению пожаров; 7) имущество библиотек поселения; 8) имущество, предназначенное для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры; 9) объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) независимо от категории их историко-культурного значения в соответствии с законодательством Российской Федерации; 10) имущество, предназначенное для развития на территории поселения физической культуры и массового спорта; 11) имущество, предназначенное для организации благоустройства и озеленения территории поселения, в том числе для обустройства мест общего пользования и мест массового отдыха населения; 12) имущество, предназначенное для сбора и вывоза бытовых отходов и мусора; 13) имущество, включая земельные участки, предназначенные для организации ритуальных услуг и содержания мест захоронения; 14) имущество, предназначенное для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации; 15) земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности поселения в соответствии с федеральными законами; 16) пруды,

обводненные карьеры на территории поселения; 17) имущество, предназначенное для создания, развития и обеспечения охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории поселения; 18) имущество, предназначенное для организации защиты населения и территории поселения от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; 19) имущество, предназначенное для обеспечения безопасности людей на водных объектах, охраны их жизни и здоровья; 20) имущество, предназначенное для развития малого и среднего предпринимательства в поселении, в том числе для формирования и развития инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства; 21) имущество, предназначенное для оказания поддержки социально ориентированным некоммерческим организациям, осуществляющим деятельность на территории поселения.

В собственности **муниципальных районов** могут находиться: 1) имущество, предназначенное для электро- и газоснабжения поселений в границах муниципального района; 2) автомобильные дороги местного значения вне границ населенных пунктов в границах муниципального района, а также имущество, предназначенное для обслуживания таких автомобильных дорог; 3) пассажирский транспорт и другое имущество, предназначенные для транспортного обслуживания населения между поселениями на территории муниципального района; 4) имущество, предназначенное для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций на территории муниципального района; 5) имущество, предназначенное для организации охраны общественного порядка на территории муниципального района муниципальной милицией; 6) имущество, предназначенное для обеспечения общедоступного и бесплатного дошкольного, начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования, а также предоставления дополнительного образования и организации отдыха детей в каникулярное время; 7) имущество, предназначенное для оказания на территории муниципального района скорой медицинской помощи (за исключением санитарно-авиационной), первичной медико-санитарной помощи в амбулаторно-поликлинических и больничных учреждениях, медицинской помощи женщинам в период беременности, во время и после родов; 8) имущество, предназначенное для утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов; 9) архивные фонды, в том числе кадастр землеустроительной и градостроительной документации, а также имущество, предназначенное для хранения указанных фондов; 10) имущество, включая земельные участки, предназначенное для содержания на территории муниципального района межпоселенческих мест захоронения и организации ритуальных услуг; 11) имущество межпоселенческих библиотек; 12) имущество, необходимое для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации; 13) земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности муниципального района в соответствии с федеральными законами; 14) пруды, обводненные карьеры, расположенные на территориях двух и более поселений или на межселенной территории муниципального района; 15) имущество, предназначенное для создания, развития и обеспечения охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории муниципального района; 16) имущество, предназначенное для обеспечения поселений, входящих в состав муниципального района, услугами по организации досуга и услугами организаций культуры; 17) имущество, предназначенное для развития на территории муниципального района физической культуры и массового спорта; 18) имущество, предназначенное для организации защиты населения и территории муниципального района от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; 19) имущество, предназначенное для обеспечения безопасности людей на водных объектах, охраны их жизни и здоровья; 20) объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) независимо от категории их историко-культурного значения в случаях, установленных законодательством Российской Федерации; 21) имущество, предназначенное для содействия развитию малого и среднего предпринимательства на территории муниципального района, в том числе для формирования и развития инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства; 22) имущество, предназначенное для оказания поддержки социально ориентированным некоммерческим организациям на территории муниципального района.

Закон предусматривает, что в муниципальной собственности **городских округов** могут находиться любые виды имущества, названные в п. п. 2 и 3 ст. 50 Закона, т.е. любое имущество, которое в соответствии с законом может находиться в собственности поселений и муниципальных районов.

Заметим, что в Республике Татарстан для регулирования отношений, связанных с разграничением муниципального имущества между органами местного самоуправления названного субъекта Российской Федерации, принят специальный Закон "О порядке решения вопросов, связанных с разграничением имущества, находящегося в муниципальной собственности" <1>. Данный нормативный акт предусматривает правовые основы и порядок осуществления разграничения муниципального имущества между муниципальными образованиями Республики Татарстан.

<1> Закон Республики Татарстан от 6 августа 2008 г. N 71-ЗРТ // Республика Татарстан. 2008. 12 августа. N 161.

§ 9. Общая собственность

В соответствии с действующим законодательством имущество, находящееся в собственности двух и более лиц, принадлежит им на **праве общей собственности** <1>.

<1> В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации предлагается отказаться от термина "право общей собственности", поскольку он якобы дает ложное представление о том, что существует некое право общей собственности, отличное от права собственности. Об общей собственности предлагается говорить как о правовом режиме вещи (вещей), принадлежащей на "обыкновенном" праве собственности двум и более лицам (п. 4.1). В соответствии с этим в проект Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ (ст. 273) включена следующая норма: "Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, является общей собственностью".

Однако, на наш взгляд, термин "право общей собственности" имеет право на существование. Никакого особого права собственности при этом, разумеется, не возникает и не существует; особенности правового режима в данном случае обусловлены лишь множественностью лиц на стороне собственника.

Субъективное право общей собственности - особая разновидность субъективного права собственности, для которой характерно, с одной стороны, единство объекта, с другой стороны, множественность субъектов данного права. Особенностью складывающегося при общей собственности правоотношения является его структура - в правоотношении присутствуют как внутренние отношения между сособственниками, так и внешние отношения сособственников с третьими лицами.

Общая собственность оформляет отношения по принадлежности имущества (вещи) одновременно нескольким лицам - сособственникам, и поэтому она именуется многосубъектной. В качестве сособственников могут выступать любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, государство и муниципальные образования. Субъекты права общей собственности, как и любые собственники, по своему усмотрению владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащим им имуществом, но осуществляют они эти правомочия сообща. По признаку многосубъектности следует отличать право общей собственности от права собственности юридических лиц (например, хозяйственных обществ и товариществ), имущество которых формируется за счет вкладов их участников. В последнем случае единственным собственником всего имущества является само юридическое лицо, а его участники приобретают обязательственные права требования.

Объектом права общей собственности выступает общее имущество, принадлежащее одновременно всем участникам. Не возникает права общей собственности на имущество, если оно состоит из нескольких составных частей, каждая из которых имеет своего собственника (например, двухквартирный жилой дом, где у каждой квартиры имеется свой вход, свои подсобные помещения, санузлы и пр. и каждая квартира имеет своего собственника).

Прежде всего объектом права общей собственности является неделимое имущество, т.е. имущество, которое не может быть разделено без изменения его назначения. Недопустимость раздела (дробления) вещи может быть установлена непосредственно законом. Так, земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству, при выходе одного из его членов из хозяйства разделу в натуре не подлежат (п. 2 ст. 258 ГК РФ).

Делимое имущество поступает в общую собственность лишь в случаях, прямо предусмотренных законом или договором. Например, если в наследственную массу входят деньги, сельскохозяйственный урожай и другое делимое имущество, оно до его раздела между наследниками принадлежит им на праве общей собственности.

Основания возникновения права общей собственности разнообразны. Первоначальными основаниями (способами) приобретения этого права могут быть такие юридические факты, как создание общей вещи или ее совместная переработка (спецификация); совместная находка вещи (ст. 288 ГК РФ); обнаружение клада одним лицом на земельном участке, в строении, принадлежащих другому лицу (ст. 233 ГК РФ); в силу приобретательной давности при совместном владении вещью (ст. 234 ГК РФ); поступление в общую собственность плодов, продукции, полученных от использования общего имущества. Среди производных способов приобретения общей собственности можно назвать договоры, например договор о передаче приватизируемой квартиры в долевую или совместную собственность граждан, договор о совместной деятельности (ст. 1043 ГК РФ), наследование по закону или по завещанию, когда имущество приобретается несколькими лицами, и др.

Закон закрепляет два вида общей собственности. Общая собственность может быть с определением долей (долевая собственность) и без определения долей (совместная собственность) участников. Соответственно этому можно различать право общей долевой собственности и право общей совместной собственности.

При **общей долевой собственности** каждому из участников принадлежит заранее определенная доля в праве на общий объект (но не доля в имуществе). Под долей собственников в общей собственности следует понимать арифметически выраженную (1/3, 1/2 и т.д.) долю в субъективном праве собственности на все общее имущество.

Согласно п. 3 ст. 244 ГК РФ общая собственность предполагается долевой, если законом не предусмотрена совместная собственность на имущество. Таким образом, ГК РФ ограничивает случаи возникновения совместной собственности и закрепляет презумпцию долевого характера общей собственности.

В **общей совместной собственности** доли участников не определены, это право является бездолевым. Доли участников общей совместной собственности устанавливаются лишь при решении вопроса о выделе из нее или разделе общего имущества. Отношения общей совместной собственности могут иметь место только в случаях, предусмотренных законом. Так, в соответствии с действующим законодательством совместной может быть собственность супругов (ст. 256 ГК РФ; ст. 34 СК РФ), собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 257 ГК РФ; Федеральный закон "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" <1>), а также собственность членов семьи на приватизированное жилье (Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" <2>). Применение к имуществу супругов, членов крестьянского фермерского хозяйства и некоторых иных субъектов режима совместной собственности обусловлено необходимостью учета личных доверительных связей, существующих между участниками. Однако указанные субъекты вправе отступить от режима совместной собственности и посредством заключения соглашения установить режим долевой собственности, если последний в большей мере отвечает их интересам (п. 5 ст. 244 ГК РФ). Напротив, трансформация режима общей долевой собственности в режим совместной собственности не допускается, поскольку установление режима совместной собственности возможно только в силу прямого указания закона.

<1> Федеральный закон от 11 июня 2003 г. N 74-ФЗ (с изм. от 30 октября 2009 г.) // СЗ РФ. 2003. N 24. Ст. 2249; 2009. N 44. Ст. 5168.

<2> Закон РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 (с изм. от 11 июля 2008 г.) // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. N 28. Ст. 959; СЗ РФ. 2008. N 24. Ст. 2797.

Право общей долевой собственности в **объективном смысле** - это совокупность правовых норм, регулирующих отношения принадлежности составляющего единое целое имущества одновременно нескольким лицам в определенных долях. В **субъективном смысле** право общей долевой собственности - это право двух и более лиц по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им в определенных долях имуществом, составляющим единое целое.

Осуществление участниками общей долевой собственности правомочий по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом во многом зависит от размеров их долей в праве общей собственности. Определение долей является необходимым для распределения между сособственниками доходов от использования общего имущества, а также расходов по его содержанию. Установление размера доли в праве собственности того или иного участника имеет значение при разделе имущества, находящегося в общей собственности, или при выделе из нее доли.

ГК РФ в п. 1 ст. 245 закрепляет презумпцию равенства долей участников общей долевой собственности. Однако эта презумпция является опровержимой, поскольку доли считаются равными, если они не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех участников общей долевой собственности (п. 1 ст. 245 ГК РФ).

Принцип равенства долей в праве общей собственности может быть изменен и соглашением сособственников. В частности, соглашением участников общей долевой собственности может быть установлено, что их доли определяются в зависимости от вклада каждого в образование и приращение общего имущества. Этот вклад может быть определен не только в момент образования общего имущества, но и на последующих этапах его существования и функционирования с учетом внесенных в него материальных, трудовых и иных вложений. Именно так нередко обстоит дело при заключении договора простого товарищества, когда стороны соединяют свои вклады и начинают действовать сообща для достижения общей хозяйственной цели. В ходе совместной деятельности размер вклада каждого участника в общее имущество может существенно измениться (возрасти или уменьшиться).

В процессе использования общего имущества его качественные и количественные характеристики могут изменяться вследствие внесения различного рода улучшений, в связи с чем может возникнуть вопрос о пересмотре соотношения долей участников общей собственности. Решение этого вопроса предопределяется сущностью произведенных улучшений - являются ли эти улучшения делимыми или неделимыми. Если улучшения делимы без существенного ущерба для общей собственности, то на них не распространяются правила об общей собственности; такие улучшения являются собственностью того, кто их произвел. Однако по соглашению всех сособственников судьба делимых улучшений может быть определена иначе, например, они могут договориться о выплате собственнику, осуществившему

такие улучшения, соответствующей компенсации без изменения долей в общей собственности; об увеличении доли сособственника, который внес улучшения, и т.д. Если участник долевой собственности за свой счет и с соблюдением установленного порядка внес в общее имущество неотделимые улучшения, то он может требовать увеличения своей доли соразмерно возрастанию стоимости имущества (п. 3 ст. 245 ГК РФ). Так, в случае увеличения одним из сособственников с соблюдением установленных правил за свой счет полезной площади жилого дома доля в праве общей собственности на дом и порядок пользования помещениями в нем подлежат соответствующему изменению по требованию этого собственника. При несоблюдении порядка использования общего имущества (например, без согласия всех сособственников на внесение в имущество улучшений) лицо, осуществившее соответствующие улучшения, не имеет права на увеличение размера своей доли.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении соглашения - в порядке, устанавливаемом судом. Каждый участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников (п. 1 ст. 246 ГК РФ).

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению (ст. 249 ГК РФ).

Каждый участник общей долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать под залог свою долю либо распорядиться ею иным образом (п. 2 ст. 246 ГК РФ). На это согласия других сособственников не требуется. Однако при отчуждении доли по договору купли-продажи или мены постороннему лицу остальные сособственники имеют преимущественное право покупки доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случаев продажи с публичных торгов (ст. 250 ГК РФ).

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники права общей собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество - в течение 10 дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. Доля в праве общей собственности переходит к приобретателю по договору с момента заключения договора, если соглашением сторон не предусмотрено иное, а если договор подлежит государственной регистрации - с момента такой регистрации.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ). Уступка преимущественного права покупки доли третьим лицам, не являющимся сособственниками, не допускается.

Изложенные правила применяются также при отчуждении доли по договору мены.

Раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли являются специфическими основаниями прекращения или изменения правоотношений общей собственности. При разделе общего имущества право общей долевой собственности прекращается для всех его участников; каждый из бывших сособственников становится единоличным собственником предоставленного имущества. Выдел доли в общем имуществе характеризуется тем, что один или несколько участников общей собственности выбывают из ее состава, а для других отношения общей собственности сохраняются, но в измененном виде, так как изменяется размер долей оставшихся сособственников на уменьшенное в объеме общее имущество. Если участников долевой собственности только двое, то выдел доли одного из них также ведет к прекращению права общей собственности. Право требовать выдела своей доли из общего имущества принадлежит каждому сособственнику, и для его осуществления согласия остальных участников долевой собственности не требуется.

Как раздел общей долевой собственности, так и выдел из нее доли могут произойти по взаимному согласию участников общей долевой собственности (п. 1 ст. 252 ГК РФ). Содержанием соглашения охватываются способы и условия раздела общего имущества или выдела доли одного из участников. Так, по соглашению имущество может быть разделено в натуре путем указания конкретных предметов, подлежащих передаче каждому из сособственников или выделяющемуся участнику. Если раздел имущества или выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, то речь может идти об иных способах, например таких, как продажа всего имущества с распределением вырученной суммы по долям или выплата выделяющемуся сособственнику стоимости его доли. Применение денежной или иной компенсации целесообразно в случаях несоразмерности стоимости имущества, выделенного одному участнику, по сравнению с причитающейся ему долей в праве общей собственности (п. 3 ст. 252 ГК РФ).

Если участники долевой собственности не достигли соглашения о способе и условиях раздела или выдела, то возникший спор подлежит разрешению в судебном порядке. По общему правилу раздел или выдел доли производится в натуре.

В тех случаях, когда выдел доли в натуре не может быть произведен вследствие неделимости объекта общей собственности, выделяющийся участник вправе потребовать от остальных сособственников выплаты стоимости его доли. Аналогичный способ выплаты компенсации в денежной или иной форме применяется и в случаях несоразмерности стоимости имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности, его доле в праве общей собственности. В зависимости от того, превышает ли доля в натуре долю в праве или наоборот, обязанность по выплате компенсации возлагается либо на выделяющегося сособственника в пользу остальных участников долевой собственности, либо, напротив, на последних в пользу выделяющегося сособственника.

Как правило, назначение компенсации вместо выдела доли в натуре требует согласия выделяющегося сособственника. Однако при определенных условиях допускается выплата сособственнику компенсации и при отсутствии на то его согласия. Это возможно в случае, если доля участника незначительна, не может быть реально выделена и сособственник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества. При наличии перечисленных обстоятельств суд может и при отсутствии согласия сособственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию. Выделяющийся сособственник с получением компенсации утрачивает право на долю в общем имуществе.

Особенности правового регулирования раздела или выдела доли отдельных видов общей долевой собственности (общая долевая собственность на жилое помещение, на имущество, созданное в рамках договора простого товарищества, на наследственное имущество) отражаются в соответствующих гражданско-правовых институтах.

Кредитор участника долевой собственности при недостаточности у собственника другого имущества вправе предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания.

Если в таких случаях выделение доли в натуре невозможно либо против этого возражают остальные участники долевой собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга. В случае отказа остальных сособственников общей собственности от приобретения доли должника кредитор вправе потребовать по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

Право общей совместной собственности в **объективном смысле** - это совокупность правовых норм, регулирующих отношения принадлежности одновременно нескольким лицам составляющего единое целое имущества, в котором их доли заранее не определены. Право общей совместной собственности в **субъективном смысле** - право нескольких лиц по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им составляющим единое целое имуществом, в котором их доли заранее не определены.

Субъектами права общей совместной собственности являются супруги, члены крестьянского (фермерского) хозяйства и члены семьи, участвовавшие в приватизации жилого помещения. В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации предлагается ограничить круг имущества, которые могут находиться в совместной собственности, только имуществом супругов (п. 4.6).

Внутренние отношения между субъектами совместной собственности по владению и пользованию общим имуществом ГК РФ детально не регулируются и строятся на основе соглашения участников (п. 1 ст. 253 ГК РФ).

Соглашением участников общей собственности могут быть определены условия и порядок пользования отдельными вещами. Например, соглашением сособственников может быть предусмотрено, что каким-то конкретным имуществом будет пользоваться только один из участников. При отсутствии специального соглашения предполагается, что владение и пользование общим имуществом осуществляются сообща всеми участниками.

Участвуя в гражданском обороте, любой из участников совместной собственности вправе вступать в отношения с третьими лицами и совершать сделки по распоряжению общим имуществом (п. 3 ст. 253 ГК РФ). При совершении таких сделок действует презумпция согласия остальных сособственников. Опровергнуть эту презумпцию можно только в том случае, если будет доказано, что третье лицо по сделке знало или заведомо должно было знать об отсутствии необходимых полномочий у участника совместной собственности. Согласно ст. 181 ГК РФ иск о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлен в суд в течение одного года со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной. Каждая из сторон по сделке, признанной недействительной, обязана возвратить другой все полученное в натуре, а в

случае невозможности возвратить полученное в натуре - возместить его стоимость в деньгах.

В целях защиты имущественных интересов супругов семейным законодательством установлены специальные правила для совершения сделок с недвижимым имуществом и сделок, требующих нотариального удостоверения или государственной регистрации. Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) государственной регистрации, требуется четко выраженное согласие обоих супругов на заключение подобных сделок. Волеизъявление супругов на совершение указанных сделок должно быть выражено супругами лично при заключении сделки. Если один из супругов не может присутствовать при этом, то его желание заключить сделку должно быть выражено в письменной форме и нотариально удостоверено. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение такой сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки (ст. 35 СК РФ).

Раздел общего имущества между участниками совместной собственности или выдел из него доли (если участников только двое) влечет прекращение общей собственности. В результате раздела каждый из участников становится самостоятельным собственником части принадлежавшего им общего имущества. Раздел имущества, находящегося в совместной собственности, предполагает предварительное определение доли каждого участника (п. 1 ст. 254 ГК РФ). По общему правилу доли участников признаются равными. Однако иное соотношение долей может быть установлено законом или соглашением участников общей собственности (п. 2 ст. 254 ГК РФ). Норма, определяющая основания и порядок раздела общего имущества и выдела из него доли, носит отсылочный характер: основания и порядок раздела общего имущества и выдела из него доли определяются по правилам ст. 252 ГК РФ постольку, поскольку иное для отдельных видов совместной собственности не установлено ГК РФ, другими законами и не вытекает из существа отношений участников совместной собственности (п. 3 ст. 254 ГК РФ). То есть в данном случае применяются те же нормы, которые регулируют отношения долевой собственности. Однако эти правила применяются только в том случае, если для отдельных видов совместной собственности не установлены специальные правила, а также если применение норм ст. 252 ГК РФ не будет входить в противоречие с существом отношений участников совместной собственности.

Применительно к **праву совместной собственности супругов** <1> заметим, что отношения собственности супругов регулируются ГК РФ постольку, поскольку эти отношения не урегулированы семейным законодательством. Правила ст. 256 ГК РФ корреспондируют с нормами семейного законодательства, определяющими имущественные права и обязанности супругов.

<1> Семейные отношения без регистрации брака не влекут возникновения общей совместной собственности. В этом случае спор о разделе совместно нажитого имущества разрешается по правилам об общей долевой собственности граждан. К примеру, в соответствии с п. 2 ст. 30 СК РФ к имуществу, приобретенному совместно лицами, брак которых признан недействительным, применяются положения ГК РФ о долевой собственности.

Аналогичная норма имеется и в Семейном кодексе Республики Татарстан, в соответствии с п. 2 ст. 22 которого к имуществу, приобретенному совместно лицами, брак которых признан недействительным, применяются положения гражданского законодательства о долевой собственности.

Регулированию имущественных отношений супругов посвящены гл. 7 "Законный режим имущества супругов", гл. 8 "Договорный режим имущества супругов" и гл. 9 "Ответственность супругов по обязательствам" СК РФ. В этих главах развиваются, дополняются и конкретизируются правовые установления ГК РФ о режиме имущества супругов. Поэтому применение положений ст. 256 ГК РФ с необходимостью должно учитывать также семейно-правовые нормы.

Согласно ст. 256 ГК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. В данной норме закрепляются две основополагающие идеи в регулировании отношений супружеской собственности. Во-первых, данная норма, имеющая диспозитивный характер, предусматривает возможность выбора поведения супругов в отношении своего имущества. Супруги вправе по своему усмотрению выбрать правовой режим, которому будет подчиняться их имущество. С одной стороны, это может быть режим, предусмотренный нормами гражданского и семейного законодательства; с другой стороны, режим, самостоятельно сконструированный самими супругами посредством заключения брачного договора (ст. 40 СК РФ), соглашения об определении долей в общем имуществе (п. 1 ст. 39 СК РФ), соглашения о разделе общего имущества (п. 2 ст. 38 СК РФ). Во-вторых, устанавливается презумпция (предположение) общности супружеского имущества при действии законного режима. Имущество, нажитое супругами во время брака, признается их общей совместной собственностью до тех пор, пока не будет доказано, что те или иные вещи или имущественные права являются объектами раздельной собственности каждого из супругов.

Объекты общей совместной собственности супругов названы в ст. 34 СК РФ. В частности, это

доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности; полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья и др.). В общей совместной собственности супругов находятся также приобретенные за счет их общих доходов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество. Не имеет юридического значения то обстоятельство, на имя кого из супругов приобреталось имущество или кем из супругов были внесены денежные средства на приобретение имущества.

Наряду с имуществом, находящимся в совместной собственности супругов, существует и раздельное имущество каждого из них. Традиционно к раздельному имуществу п. 2 ст. 256 ГК РФ относит: 1) добрачное имущество; 2) имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования; 3) вещи индивидуального пользования. Согласно ст. 36 СК РФ этот перечень должен быть дополнен имуществом, полученным одним из супругов во время брака по безвозмездным сделкам (например, в случае приватизации квартиры, получения награды, поощрительных премий за научные, творческие спортивные и иного рода достижения и др.).

К вещам индивидуального пользования относятся вещи, призванные удовлетворять повседневные индивидуальные потребности конкретных членов семьи, в частности одежда, обувь, средства личной гигиены и др. Исключением являются драгоценности и другие предметы роскоши. Поскольку понятие "роскошь" является оценочным, функция конкретизации данного термина принадлежит суду, который руководствуется жизненным уровнем в обществе, сложившимися представлениями о роскоши и конкретными обстоятельствами и условиями жизни конкретной семьи. К предметам роскоши могут быть отнесены произведения искусства, представляющие определенную ценность, антиквариат, оригинальные авторские изделия, украшенные драгоценными камнями, и другие предметы.

Закон предусматривает возможность признания раздельного имущества одного из супругов их совместной собственностью. Основанием для такого признания является значительное увеличение стоимости индивидуального имущества вследствие вложений, произведенных из общего имущества супругов или имущества другого супруга. В соответствии со ст. 37 СК РФ можно признать раздельное имущество одного из супругов общей совместной собственностью, если будет установлено, что увеличение стоимости имущества было осуществлено за счет труда супруга, не являвшегося собственником. Если же в имущество вкладывались исключительно труд и средства супруга-собственника, то оснований для признания имущества совместной собственностью нет. Это положение может быть применено к любому имуществу длительного пользования - жилому дому, квартире, земельному участку, автомобилю и т.д.

Отношения общей совместной собственности супругов прекращаются с расторжением брака. Это влечет за собой и раздел общего совместного имущества. Однако раздел (полный или частичный) такого имущества может быть произведен и в период брака. В этом случае право общей совместной собственности на разделенное имущество прекращается. Неразделенная часть имущества, а также имущество, нажитое супругами в период брака в дальнейшем, составляют их совместную собственность.

Раздел совместной собственности супругов регулируется ст. ст. 38 и 39 СК РФ. При отсутствии разногласий по поводу раздела супруги могут самостоятельно заключить соглашение о разделе совместно нажитого имущества. Основным условием соглашения является закрепление за каждым из супругов конкретных вещей, входящих в состав их общего имущества. Для этого супруги могут сначала определить порядок раздела общего имущества, а затем в соответствии с этим порядком произвести реальный раздел. Установление порядка раздела имущества сводится к определению долей или пропорций. Размеры устанавливаемых долей или пропорций (равные - неравные) зависят от усмотрения сторон. Однако вовсе не обязательно супругам определять и исчислять идеальные доли. В соглашении могут быть просто указаны конкретные вещи, которые будут являться собственностью каждого из них. В этом случае доли в скрытой форме оказываются заложенными в то распределение вещей, которое согласовали супруги.

При наличии спора раздел совместного имущества производится в судебном порядке. Определяя состав имущества, подлежащего разделу, суд принимает меры к установлению объема совместной собственности супругов и конкретных объектов права собственности, приобретенных в период брака. Из общей массы выделяется имущество, не подлежащее разделу. К таковому относится имущество и права, которые принадлежат детям (п. 5 ст. 38 СК РФ). Это вещи, приобретенные исключительно для удовлетворения потребностей несовершеннолетних детей: детская одежда, обувь, школьные и спортивные принадлежности, музыкальные инструменты, детская библиотека и др. Указанные вещи передаются без компенсации тому из супругов, с которым проживают дети. Если родителями вносились вклады в кредитные организации на имя их общих несовершеннолетних детей за счет общего

имущества супругов, такие средства также не должны учитываться при разделе общего имущества супругов.

Не подлежит разделу имущество, являющееся собственностью каждого из супругов, в частности имущество, принадлежавшее супругам до вступления в брак, полученное ими во время брака в дар или в порядке наследования, вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и т.п.).

После установления объема общего имущества суд приступает к определению долей и разделу имущества супругов. При определении долей в праве на общее имущество применяется принцип равенства долей супругов. В некоторых случаях суд вправе отступить от начала равенства долей супругов в их общем имуществе. Такое отступление возможно как в интересах несовершеннолетних детей, так и в интересах одного из супругов, в частности, если другой супруг по неуважительным причинам не получал доходов или расходовал общее имущество супругов в ущерб интересам семьи (ст. 39 СК РФ).

Смерть одного из супругов также влечет прекращение общей совместной собственности. К наследникам по закону или завещанию переходит как принадлежавшее умершему раздельное имущество, так и его доля в общей совместной собственности. Определяется эта доля по вышеизложенным правилам.

Право совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства. Крестьянское (фермерское) хозяйство представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии. Право на создание фермерского хозяйства имеют дееспособные российские граждане, иностранные граждане и лица без гражданства.

Согласно ст. 3 Федерального закона "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" членами фермерского хозяйства могут быть: 1) супруги, их родители, дети, братья, сестры, внуки, а также дедушки и бабушки каждого из супругов, но не более чем из трех семей. Дети, внуки, братья и сестры членов фермерского хозяйства могут быть приняты в члены фермерского хозяйства по достижении ими возраста 16 лет; 2) граждане, не состоящие в родстве с главой фермерского хозяйства. Максимальное число таких граждан не может превышать пяти человек.

В соответствии с п. 1 ст. 257 ГК РФ и п. 3 ст. 6 Федерального закона "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" на имущество фермерского хозяйства распространяется режим общей совместной собственности. Однако данная норма носит диспозитивный характер и предоставляет членам хозяйства право по своему усмотрению установить иной правовой режим имущества.

Заметим, что в проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ в отношении имущества крестьянского (фермерского) хозяйства предполагается закрепить режим общей долевой собственности его членов.

Право собственности на имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит непосредственно членам хозяйства. Признание права собственности на имущество хозяйства за его членами исключает возможность признания этого хозяйства юридическим лицом, одним из основных признаков которого является имущественная обособленность. Для приобретения статуса юридического лица крестьянское (фермерское) хозяйство должно быть преобразовано в товарищество или кооператив. Не является единоличным носителем права собственности и глава крестьянского (фермерского) хозяйства, который представляет его интересы в отношениях с другими субъектами права.

Фермерское хозяйство считается созданным со дня его государственной регистрации (ст. 5 Федерального закона "О крестьянском (фермерском) хозяйстве").

Объектами права совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства могут быть: земельные участки, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственная и иная техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь, а также другое имущество, необходимое для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства. Общим имуществом членов крестьянского (фермерского) хозяйства являются также плоды, продукция и доходы, полученные фермерским хозяйством в результате использования его имущества (ст. 6 Федерального закона "О крестьянском (фермерском) хозяйстве"), которое используется членами хозяйства по соглашению между ними (п. 3 ст. 257 ГК РФ).

Однако перечень имущества крестьянского (фермерского) хозяйства носит открытый характер и в нем нет обязательных видов имущества. Члены фермерского хозяйства могут иметь в своей собственности лично принадлежащие им вещи, а супруги - общее имущество, не относящееся к имуществу крестьянского (фермерского) хозяйства. Критерием отграничения общего имущества крестьянского хозяйства от общего имущества супругов может служить назначение имущества. Имущество крестьянского хозяйства должно иметь производственное назначение, использоваться для

производства, переработки и реализации сельскохозяйственной продукции. В противном случае такое имущество должно рассматриваться как совместная собственность супругов. Коллизия между ГК РФ и СК РФ в отношении принадлежащего супругам имущества крестьянского (фермерского) хозяйства разрешается по правилам п. 2 ст. 33 СК РФ.

Следует заметить, что законодатель оговаривает определенные требования относительно земельных участков, предоставляемых или приобретаемых для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности. Это могут быть земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий. В соответствии с п. 3 ст. 11 Федерального закона "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" земельные участки, предоставляемые и приобретаемые для создания фермерского хозяйства и осуществления его деятельности, формируются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации. Так, ЗК РФ предусматривает, что предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации. В отношении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения предельные размеры и требования к их местоположению определяются в соответствии с Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" <1>.

<1> Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ (с изм. от 8 мая 2009 г.) // СЗ РФ. 2002. N 30. Ст. 3018; 2009. N 19. Ст. 2283.

Члены фермерского хозяйства сообща владеют и пользуются имуществом фермерского хозяйства. Порядок владения, пользования и распоряжения имуществом фермерского хозяйства определяется соглашением о создании фермерского хозяйства, заключенным между его членами.

Распоряжение имуществом фермерского хозяйства, в том числе путем заключения сделок, осуществляет в интересах фермерского хозяйства глава фермерского хозяйства. По сделкам, совершенным главой фермерского хозяйства в интересах фермерского хозяйства, ответственность наступает за счет имущества фермерского хозяйства, находящегося в общей совместной собственности его членов. При этом сделка, совершенная главой фермерского хозяйства, считается совершенной в интересах фермерского хозяйства, если не доказано, что сделка совершена в личных интересах главы хозяйства. Другие лица, ведущие совместное хозяйство, отвечают по своим обязательствам личным имуществом, если только сделка не совершена в интересах хозяйства, а также своей долей в имуществе хозяйства.

С учетом особой значимости земельного участка и средств производства для крестьянского (фермерского) хозяйства в п. 2 ст. 258 ГК РФ устанавливается правило, призванное устранить возможность раздела указанных объектов в натуре при выходе одного из членов хозяйства и сохранить крестьянское (фермерское) хозяйство. Вышедшее из хозяйства лицо имеет право на денежную компенсацию, соразмерную его доле в праве общей собственности на имущество фермерского хозяйства. Срок выплаты денежной компенсации определяется по взаимному согласию между членами фермерского хозяйства, а в случае, когда взаимное согласие не достигнуто, - в судебном порядке и не может превышать одного года с момента подачи членом фермерского хозяйства заявления о выходе из фермерского хозяйства. Указанное положение подлежит применению и тогда, когда после смерти одного из членов хозяйства открывается наследство <1>. Вместе с тем это правило не распространяется на результаты деятельности фермерского хозяйства (плоды, продукцию, доходы), которые могут быть разделены в натуральной форме.

<1> См.: Постановление Конституционного Суда РФ от 16 января 1996 г. N 1-П "По делу о проверке конституционности частей первой и второй статьи 560 Гражданского кодекса РСФСР в связи с жалобой гражданина А.Б. Наумова" // СЗ РФ. 1996. N 4. Ст. 408.

Гражданин, вышедший из фермерского хозяйства, в течение двух лет после выхода из него несет субсидиарную ответственность в пределах стоимости своей доли в имуществе фермерского хозяйства по обязательствам, возникшим в результате деятельности фермерского хозяйства до момента выхода его из фермерского хозяйства.

Право общей совместной собственности крестьянского (фермерского) хозяйства прекращается с прекращением его деятельности. Деятельность крестьянского хозяйства прекращается по следующим основаниям:

1) в случае единогласного решения членов фермерского хозяйства о прекращении фермерского хозяйства;

2) в случае, если не осталось ни одного из членов фермерского хозяйства или их наследников, желающих продолжить деятельность фермерского хозяйства;

- 3) в случае несостоятельности (банкротства) фермерского хозяйства;
- 4) в случае создания на базе имущества фермерского хозяйства производственного кооператива или хозяйственного товарищества;
- 5) на основании решения суда.

При прекращении деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства его имущество подлежит разделу по правилам, предусмотренным ст. ст. 252 и 254 ГК РФ, а земельный участок - по правилам, установленным ГК РФ и земельным законодательством.

Раздел имущества, составляющего совместную собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства, осуществляется после предварительного определения их долей. Как правило, при разделе имущества крестьянского (фермерского) хозяйства, равно как и при выходе из хозяйства одного из его членов, доли членов хозяйства в праве совместной собственности на общее имущество признаются равными, если соглашением между ними не установлено иное. По договоренности всех членов хозяйства размер долей каждого из них может определяться с учетом имущественного вклада в общее имущество и личного трудового участия. Соглашением членов хозяйства могут устанавливаться порядок и сроки выплаты денежных компенсаций. При недостижении соглашения спор разрешается судом.

На базе имущества крестьянского (фермерского) хозяйства по взаимному согласию всех его членов может быть образовано полное товарищество, товарищество на вере (коммандитное товарищество) или производственный кооператив (ст. 259 ГК РФ). Общим для этих организаций является то, что их создание помимо внесения имущественных вкладов предполагает также личное участие товарищей или членов в деятельности товарищества или кооператива. Создание юридического лица в иной организационно-правовой форме ГК РФ не предусматривается. Правовой статус хозяйственных товариществ определяется соответствующими нормами ГК РФ о хозяйственных товариществах (ст. ст. 66 - 86), а производственных кооперативов - нормами ГК РФ (ст. ст. 107 - 112), Федеральными законами "О производственных кооперативах" и "О сельскохозяйственной кооперации".

Созданные на базе хозяйства товарищество или кооператив впоследствии могут быть преобразованы в хозяйственное общество.

Следует заметить, что законодатель предусмотрел и некоторые иные основания возникновения права общей совместной собственности.

Так, по желанию граждан, с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет, занимаемое ими жилое помещение в доме государственного или муниципального жилищного фонда может быть приобретено ими безвозмездно в собственность.

Субъектами права общей совместной собственности на жилое помещение могут быть и несовершеннолетние. В договор передачи жилого помещения включаются несовершеннолетние, имеющие право пользования данным жилым помещением, проживающие как совместно с нанимателем, так и отдельно, но не утратившие права пользования этим жилым помещением (ст. 7 Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации").

Основания и порядок раздела квартиры, выдела доли жилого помещения закреплены ст. ст. 252, 254 ГК РФ. При этом, если иное не предусмотрено в договоре о передаче жилья, доли собственников признаются равными.

Выдел доли в натуре одному из собственников возможен, если только имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа. При отсутствии такой возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой (п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" <1>).

<1> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. N 8 (с изм. от 6 февраля 2007 г.) // Сборник постановлений Пленума Верховного Суда РФ. М.: Юрид. лит., 1994; Бюллетень Верховного Суда РФ. 2007. N 5.

О праве общей совместной собственности говорится также в Федеральном законе "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан". Так, в соответствии с п. 2 ст. 4 названного Закона совместной собственностью членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества является имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов.

§ 10. Основания и способы приобретения права собственности. Приобретательная давность

Правоотношение собственности, как и любое правоотношение, может возникнуть при наличии определенных юридических фактов или фактического состава. Причем при нормальном товарообороте возникновение права собственности на конкретное имущество у одного лица одновременно означает прекращение права собственности на это же имущество у другого, так как с позиции отечественной правовой науки и законодательства у одного имущества двух собственников (полных) быть не может.

Юридические факты, с которыми закон связывает приобретение (возникновение) права собственности, именуются в юридической литературе и в законодательстве **основаниями приобретения права собственности**.

Существуют разные классификации оснований приобретения права собственности. Нередко эти основания подразделяются на первоначальные и производные, но при их разграничении разными авторами за основу принимаются различные критерии. Как правило, таковыми выступают либо критерий воли, либо критерий преемства. Большинство отечественных цивилистов предпочитают при разграничении способов приобретения (возникновения) права собственности отдавать критерию преемства, так как именно с наличием или отсутствием преемства закон связывает вполне определенные юридические последствия. Проект Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагает законодательно закрепить деление оснований приобретения права собственности на первоначальные и производные в ст. 240 ГК РФ.

Юридические факты, порождающие право собственности, подразделяются на общие (универсальные) и специальные.

Общие (универсальные) основания приобретения (возникновения) права собственности характерны для всех субъектов гражданского права. **Специальные** же основания приобретения права собственности присущи отдельным субъектам. К примеру, для физических лиц - это приватизация, полная выплата пая в потребительском кооперативе; для юридических лиц - приватизация; для публично-правовых образований - конфискация, национализация, реквизиция, выморочное имущество и др.

Все способы приобретения права собственности в зависимости от преемства представлены двумя группами - **первоначальные способы** (когда возникновение права собственника не зависит от воли предшествовавшего собственника) и **производные способы** (когда возникновение права собственности напрямую зависит от воли предыдущего собственника).

К первоначальным способам приобретения права собственности относятся: создание (изготовление) вещи, переработка, сбор или добыча общедоступных вещей, приобретение права собственности на бесхозяйное имущество, самовольная постройка (при определенных условиях). К производным же способам приобретения права собственности относятся: договор или иная сделка об отчуждении вещи, преемство при реорганизации юридического лица, наследование после смерти гражданина.

Действующее российское законодательство предусматривает возможность возникновения права собственности в силу **приобретательной давности**.

Физическое или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается распространить правила о приобретательной давности и на случаи, когда лицо завладело вещью помимо воли собственника вещи, но открыто и непрерывно владеет ею как своей собственной в течение 30 лет (ст. 242).

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" <1> (п. 15) предлагается при разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, учитывать следующее:

<1> Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 // Вестник ВАС РФ. 2010. N 6.

- давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности;

- давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества;

- давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. В случае удовлетворения иска давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения имевшая место ранее временная утрата им владения

спорным имуществом перерывом давностного владения не считается. Передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает давностного владения. Не наступает перерыв давностного владения также в том случае, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца (п. 3 ст. 234 ГК РФ);

- владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине ст. 234 ГК РФ не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

До приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания.

Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

Основания возникновения права государственной и муниципальной собственности. Особенности возникновения права государственной и муниципальной собственности, а также порядок учета государственного и муниципального имущества устанавливаются федеральными законами.

Имущество может поступать в государственную или муниципальную собственность, во-первых, общими, характерными для всех субъектов гражданского права, способами, во-вторых, специальными способами, не характерными для отношений частной собственности физических и юридических лиц. В частности, такими специальными способами возникновения права государственной и муниципальной собственности являются: налоги, сборы, пошлины, а также реквизиция, конфискация и национализация.

В государственную казну (государственную казну Российской Федерации, государственную казну республики в составе Российской Федерации, государственную казну автономной области, автономного округа, края, области и иных субъектов Российской Федерации) поступают налоги, пошлины и другие государственные доходы, а также иное имущество, приобретенное Российской Федерацией, республикой в составе Российской Федерации или иным ее субъектом в соответствии с законом.

Под **налогом** в соответствии со ст. 8 Налогового кодекса РФ понимается обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований.

Под **сбором** понимается обязательный взнос, взимаемый с организаций и физических лиц, уплата которого является одним из условий совершения в отношении плательщиков сборов государственными органами, органами местного самоуправления, иными уполномоченными органами и должностными лицами юридически значимых действий, включая предоставление определенных прав или выдачу разрешений (лицензий).

Государственная пошлина в соответствии со ст. 333.16 НК РФ устанавливается как сбор, взимаемый с организаций и физических лиц в случаях, если они обращаются за совершением определенных юридически значимых действий или выступают ответчиками в судах общей юрисдикции, арбитражных судах или по делам, рассматриваемым мировыми судьями, и если при этом решение суда принято не в их пользу и истец освобожден от уплаты государственной пошлины, при их обращении в государственные органы, органы местного самоуправления, иные органы и (или) к должностным лицам, которые уполномочены в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, законодательными актами субъектов Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, за совершением в отношении этих лиц юридически значимых действий, за исключением действий, совершаемых консульскими учреждениями Российской Федерации.

Реквизиция представляет собой изъятие государством имущества у собственника в порядке и на условиях, которые установлены законом, с выплатой ему стоимости имущества. По российскому законодательству реквизиция может применяться при наличии государственной необходимости и по постановлению компетентного государственного органа. Необходимость может определяться такими чрезвычайными обстоятельствами, как стихийное бедствие, авария, эпидемия, эпизоотия, война и иные обстоятельства, носящие чрезвычайный характер. В постановлении о реквизиции должны быть указаны район реквизиции, категории подлежащих реквизиции предметов, способы оплаты и др. Оплата производится органом, которому реквизированное имущество поступает, не позднее месячного срока со дня фактического изъятия имущества по стоимости, определяемой с учетом действующих цен.

Собственник вправе обжаловать действия реквизитора вышестоящему по отношению к нему органу или в суд, подав иск о возвращении неправильно изъятых имущества и возмещении убытков.

Можно оспорить в судебном порядке и оценку, по которой собственнику возмещается стоимость реквизированного имущества. Лицо, имущество которого реквизировано, вправе при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми произведена реквизиция, требовать по суду возврата ему сохранившегося имущества.

Конфискация представляет собой безвозмездное изъятие у собственника имущества по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения, которая возможна в случаях, предусмотренных законом. При конфискации имущества государство не отвечает по долгам и обязательствам осужденного, если они возникли после принятия органами дознания, следствия или судебными органами мер по сохранению имущества, и притом без согласия этих органов.

В качестве санкции за административные правонарушения конфискуются, в частности, предметы контрабанды, незаконной ловли и др. В качестве санкции за гражданские правонарушения изымается, например, имущество, которое было передано либо подлежало передаче по недействительной сделке (совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы, стечения тяжелых обстоятельств и т.п.).

Национализация представляет собой общую меру государства по осуществлению социально-экономических изменений, в силу которой имущество, находящееся в частной собственности, передается в собственность государства. Право государства на национализацию частной собственности, в том числе принадлежащей иностранцам, является бесспорной прерогативой суверенного государства.

Имущество у частных лиц отчуждается в собственность государства на основании специального законодательного акта с возмещением стоимости этого имущества и других убытков в порядке, установленном ст. 306 ГК РФ. В случае принятия Российской Федерацией закона, прекращающего право собственности, убытки, причиненные собственнику в результате принятия этого акта, в том числе стоимость имущества, возмещаются государством. Споры о возмещении убытков разрешаются судом.

§ 11. Основания прекращения права собственности

Прекращение правоотношения собственности, как и любого правоотношения, возможно при наличии определенных юридических фактов или фактического состава, именуемых правопрекращающими. Юридические факты, с которыми закон связывает прекращение права собственности, являются **основаниями (способами) прекращения права собственности**. При этом случаи прекращения права собственности должны быть предусмотрены непосредственно законом.

Прекращение права собственности возможно, во-первых, по воле собственника, во-вторых, помимо его воли.

В первом случае, когда право собственности прекращается непосредственно по воле собственника имущества, основаниями прекращения права собственности являются договор или иные сделки по отчуждению имущества, а также добровольный отказ собственника от права собственности (хотя в этом случае права и обязанности собственника прекращаются лишь после приобретения права собственности на вещь другим лицом).

Во втором случае, когда прекращение права собственности происходит без воли собственника, имеет место принудительное изъятие имущества у собственника, которое может быть как безвозмездным, так и возмездным.

Безвозмездное изъятие имущества у собственника допускается при обращении взыскания на имущество собственника по его долгам и при конфискации имущества за совершенное собственником правонарушение в случаях, предусмотренных законом. Случаев возмездного изъятия имущества у собственника закон предусматривает гораздо больше: 1) при отчуждении имущества, которое в силу закона не может принадлежать субъекту; 2) при отчуждении недвижимости в связи с изъятием земельного участка; 3) при выкупе бесхозяйственно содержимых культурных ценностей; 4) при выкупе домашних животных при ненадлежащем обращении с ними; 5) при реквизиции; 6) при национализации в силу специального закона; 7) при продаже с публичных торгов бесхозяйственно содержимого жилого помещения; 8) при выплате компенсации участнику общей долевой собственности и др.

В случае принятия Российской Федерацией закона, прекращающего право собственности, убытки, причиненные собственнику в результате принятия этого акта, в том числе стоимость имущества, в соответствии со ст. 306 ГК РФ возмещаются государством. Споры о возмещении убытков разрешаются в судебном порядке.

Для прекращения права государственной или муниципальной собственности законодатель предусматривает специальные основания, не свойственные для прекращения права частной собственности. Таким особым способом является, в частности, приватизация государственного и муниципального имущества.

Приватизация представляет собой особый способ передачи имущества из публичной собственности в частную собственность. Это есть отчуждение (переход) имущества из государственной или муниципальной собственности в частную собственность физических или юридических лиц в порядке, установленном специальным законодательством.

Проводимая в России приватизация государственного и муниципального имущества стала одним из главных направлений экономических преобразований, ведущих к отказу от господствующей роли государства в экономике. Она преследовала следующие цели: политическую - появление слоя собственников ("среднего класса"); экономическую - создание конкурентоспособных товаропроизводителей; фискальную - дополнительный источник доходов бюджетов (либо снятие с них части расходов по содержанию, например, жилищного фонда); социальную - соблюдение интересов населения (общества) при разделе государственного имущества <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Гражданское право: В 4 т. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права" (том 2) (под ред. Е.А. Суханова) включен в информационный банк согласно публикации - Волтерс Клувер, 2008 (3-е издание, переработанное и дополненное).

<1> Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: БЕК, 1998. Т. 1. С. 563.

При этом объектами приватизации могут выступать: 1) предприятия и иные имущественные комплексы; 2) здания, сооружения, нежилые помещения; 3) объекты, не завершённые строительством; 4) земельные участки; 5) жилые помещения; 6) акции открытых акционерных обществ.

Контрольные вопросы

1. Что понимается под правом собственности? Каковы его основные признаки?
2. Что составляет содержание права собственности? В чем его особенности?
3. Назовите известные вам формы собственности.
4. Кто может выступать субъектом права собственности?
5. Что понимается под правом собственности граждан? В чем его особенности?
6. В чем особенности права собственности юридических лиц?
7. Кто и что выступает в качестве субъектов и объектов права государственной собственности?
8. Какие объекты могут находиться в собственности муниципального образования?
9. Что представляет собой общая собственность?
10. Что понимается под правом общей долевой собственности в объективном и субъективном смысле?
11. Что понимается под правом общей совместной собственности в объективном и субъективном смысле?
12. Назовите субъектов общей совместной собственности.
13. Что понимается под основаниями приобретения и прекращения права собственности?
14. Что такое приобретательная давность? Каковы последствия истечения срока приобретательной давности?

Литература

1. Актуальные проблемы права собственности: Материалы научных чтений памяти профессора С.Н. Братуся (Москва, 25 октября 2006 г.). М.: Юриспруденция, 2007.
 2. Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. М.: Норма, 2008.
 3. Андреев В.К. О праве частной собственности в России (критический очерк). М.: Волтерс Клувер, 2007.
 4. Андреев В.К. Право государственной собственности в России: Учебное пособие. М.: Дело, 2004.
 5. Ахметьянова З.А. Вещные права на имущество юридических лиц. Казань: Изд-во "Таглитмат" ИЭУП, 2001.
 6. Ахметьянова З.А. Правовой статус имущества юридических лиц. Казань: Изд-во КФЭИ, 1996.
 7. Бабаев А.Б. Система вещных прав: Монография. М.: Волтерс Клувер, 2006.
 8. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. М.-Л.: Изд-во АН СССР, 1948.
 9. Власова М.В. Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития: Учебное пособие. М.: Эксмо, 2007.
-

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Гражданское право: В 4 т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права" (под ред. Е.А. Суханова) включен в информационный банк согласно публикации - Волтерс Клувер, 2008 (издание третье, переработанное и дополненное).

10. Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2007. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права
11. Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Изд-во Междунар. центра финансово-эконом. развития, 1998. С. 228 - 271.
12. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. М.: Юнити-Дана; Закон и право, 2000.
13. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999.
14. Мозолин В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. М.: ИГПАН, 1992.
15. Право собственности: актуальные проблемы / Отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законодат. и сравнит. правоведения. М.: Статут, 2008.
16. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практическое пособие. 4-е изд. М.: Статут, 2008.
17. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М.: Юрид. лит., 1991.

Глава 2. ОГРАНИЧЕННЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ИМУЩЕСТВО ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

§ 1. Право хозяйственного ведения имуществом

Право хозяйственного ведения - это субъективное гражданское право, которое представляет собой обеспеченные законом вид и меру возможного поведения субъекта в отношении имущества, закрепленного за ним непосредственно собственником имущества.

Субъектами права хозяйственного ведения являются унитарные предприятия. В форме унитарных предприятий могут быть созданы только государственные и муниципальные предприятия, так как имущество этих предприятий находится соответственно в государственной или муниципальной собственности.

Унитарное (государственное, муниципальное) предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, создается по решению уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления. Право хозяйственного ведения имуществом, в отношении которого его собственник принял решение о закреплении данного имущества за унитарным (государственным, муниципальным) предприятием, возникает у такого предприятия с момента передачи имущества, если законом, иными правовыми актами или же решением собственника имущества не будет установлено иное (п. 1 ст. 299 ГК РФ; п. 2 ст. 11 Федерального закона "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях"). В хозяйственное ведение предприятия поступают также плоды, продукция и доходы от использования предоставленного в хозяйственное ведение имущества, а также то имущество, которое такое предприятие приобрело по договору или иному законному основанию.

Имущество унитарного предприятия в силу своей принадлежности единому ("унитарному") собственнику - государству, государственному или муниципальному образованию неделимо и по вкладам между работниками предприятия разделено быть не может. Закрепляемое за таким предприятием при его создании имущество образует его уставный фонд, который формируется за счет денег, ценных бумаг, других вещей, имущественных и иных прав, имеющих денежную оценку. Минимальный размер уставного фонда государственного унитарного предприятия должен составлять не менее чем 5 тыс., муниципального унитарного предприятия - не менее чем 1 тыс. минимальных размеров оплаты труда, установленных федеральным законом на дату государственной регистрации предприятия (п. 3 ст. 12 Федерального закона "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях").

По сути, закрепленное за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения имущество практически "уходит" от собственника - государства, государственного или муниципального образования и зачисляется на баланс унитарного предприятия, которое владеет, пользуется, а порой и распоряжается им в пределах, установленных законом или иными правовыми актами, в результате чего имеет место соответствующее ограничение права государственной или муниципальной собственности.

Объектом права хозяйственного ведения является прежде всего само предприятие как имущественный комплекс, который используется для осуществления производственной или иной хозяйственной деятельности (ст. 132 ГК РФ). При этом в состав предприятия как имущественного комплекса могут входить любые виды имущества, предназначенные для его хозяйственной деятельности, в том числе земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, долги, права требования, а также права предприятия на индивидуализирующие его обозначения (фирменное наименование, товарные знаки и др.).

Следует, однако, заметить, что в литературе высказано и мнение о том, что объектом права

хозяйственного ведения предприятие как имущественный комплекс не является, поскольку государственным или муниципальным предприятием как имущественным комплексом распоряжается только публичный собственник <1>.

<1> Подробнее см.: Петров Д.В. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления. СПб.: Юридический центр Пресс, 2002. С. 159 - 169.

Обладателю права хозяйственного ведения принадлежат правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, предоставленным ему его собственником. Объем возможной реализации "триады" правомочий устанавливается законом. В некоторых случаях отдельные вопросы возможной реализации этих правомочий могут быть урегулированы и специальным договором между собственником имущества и тем юридическим лицом, которому оно предоставляется в хозяйственное ведение, например, относительно размера перечисляемой предприятием собственнику имущества части полученной прибыли. Однако объем правомочий субъекта права хозяйственного ведения не может быть изменен, а условия заключенного договора не должны противоречить правовым нормам, в противном случае такие условия являются ничтожными в соответствии со ст. 168 ГК РФ.

В литературе высказывается мнение, согласно которому распределение платежей между государством как собственником имущества и унитарным предприятием является предметом регулирования не гражданского, а бюджетного (финансового) законодательства. Именно поэтому, с позиции сторонников такого подхода, в ст. 295 ГК РФ закрепляется только право собственника на часть прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия, но не устанавливаются размер и порядок перечисления такой прибыли <1>. Однако полагаем, что такое построение ст. 295 ГК РФ объясняется тем, что данный вопрос может быть решен усмотрением непосредственно субъектов правоотношения, сложившегося между собственником имущества (государством) и унитарным предприятием, основанным на праве хозяйственного ведения.

<1> См.: Городня А.В. Правовое регулирование деятельности государственных унитарных предприятий. М.: Изд-во РГТЭУ, 2003. С. 92; Комментарий к законодательству о федеральных государственных унитарных предприятиях / Под ред. Ю.П. Орловского, Н.А. Ушаковой. М.: Юстицинформ, 2001. С. 77.

Содержание права хозяйственного ведения, как любого вещного права, составляют правомочия владения, пользования и распоряжения.

Унитарное предприятие как субъект права хозяйственного ведения осуществляет в отношении закрепленного за ним государственного или муниципального имущества правомочия владения, пользования и распоряжения в пределах, определяемых в соответствии со ст. 294 ГК РФ и ст. 18 Федерального закона "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях".

Поскольку имущество, передаваемое унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения, выбывает из фактического обладания собственника-учредителя и зачисляется непосредственно на баланс предприятия, сам собственник уже не может осуществлять в отношении этого имущества, по крайней мере, правомочия владения и пользования (а в значительной мере - и правомочия распоряжения), так как оно становится "распределенным" государственным или муниципальным имуществом (п. 4 ст. 214, п. 3 ст. 215 ГК РФ).

Для государственных и муниципальных унитарных предприятий ограничения в отношении государственного или муниципального имущества, передаваемого им на началах хозяйственного ведения, установлены законодательно. Эти ограничения связаны прежде всего со специфичным порядком распоряжения государственным и муниципальным имуществом. Произвольно ограничивать правомочия унитарного предприятия собственник имущества не вправе.

Действующее законодательство предусматривает следующие **ограничения** в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении юридического лица: вопросы создания унитарного предприятия, определения предмета, целей и видов его деятельности, утверждения устава предприятия, назначения руководителя, контроля за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию на праве хозяйственного ведения имущества, прекращения деятельности (реорганизации или ликвидации) хозяйствующего субъекта и некоторые другие вопросы решает собственник имущества непосредственно (п. 1 ст. 295 ГК РФ). Кроме того, предприятие не вправе без предварительного согласия собственника продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным каким-либо образом распоряжаться этим имуществом (п. 2 ст. 295 ГК РФ). Так, Постановлением Правительства РФ "О реализации федеральными органами исполнительной власти полномочий по осуществлению прав собственника имущества федерального государственного унитарного предприятия" <1> установлено,

что Федеральное агентство по управлению государственным имуществом на основании решения Правительства РФ, Председателя Правительства РФ или решения, принимаемого по его поручению первым заместителем Председателя Правительства РФ или заместителем Председателя Правительства РФ, осуществляет согласование сделок федерального государственного унитарного предприятия в отношении закрепленного за ним в хозяйственном ведении находящегося на территории Российской Федерации федерального недвижимого имущества, определенная в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности стоимость которого превышает 150 млн. руб., кроме сделок, связанных с передачей указанного имущества в аренду. Согласование же сделок такого предприятия, связанных с передачей указанного выше имущества в аренду, осуществляется Федеральным агентством по управлению государственным имуществом с учетом мнения федерального органа исполнительной власти, в ведении которого находится предприятие.

<1> Постановление Правительства РФ от 6 июня 2003 г. N 333 (с изм. от 17 июля 2009 г.) // СЗ РФ. 2003. N 24. Ст. 2327; 2009. N 30. Ст. 3829.

Согласование сделок унитарного предприятия, подведомственного Министерству обороны РФ, Управлению делами Президента РФ, а также предприятия, за которым закреплено имущество, расположенное в границах морских портов, подведомственного Федеральному агентству морского и речного транспорта, в отношении закрепленного за этими предприятиями в хозяйственном ведении находящегося на территории Российской Федерации федерального недвижимого имущества, определенная в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности стоимость которого превышает 150 млн. руб., кроме сделок, связанных с передачей указанного имущества в аренду, осуществляется Министерством обороны РФ, Управлением делами Президента РФ или Федеральным агентством морского и речного транспорта на основании решения Правительства РФ, Председателя Правительства РФ или решения, принимаемого по его поручению первым заместителем Председателя Правительства РФ или заместителем Председателя Правительства РФ. Согласование сделок такого предприятия, связанных с передачей закрепленного за ним в хозяйственном ведении находящегося на территории Российской Федерации федерального недвижимого имущества в аренду, осуществляется Министерством обороны РФ, Управлением делами Президента РФ или Федеральным агентством морского и речного транспорта.

Унитарное предприятие, имущество которому предоставлено в хозяйственное ведение, обязано часть прибыли, получаемой от использования имущества, передавать собственнику последнего (п. 1 ст. 295 ГК РФ). Статья 17 Федерального закона "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" определяет порядок реализации собственником имущества унитарного предприятия права на получение прибыли от использования имущества, закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения. Государственное или муниципальное предприятие обязано ежегодно перечислять в соответствующий бюджет часть прибыли, остающейся в его распоряжении после уплаты налогов и иных обязательных платежей, в порядке, в размерах и в сроки, которые определяются Правительством РФ, уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления. Однако на сегодняшний день норму о передаче собственнику части прибыли, получаемой от использования имущества, практически реализовать достаточно сложно, поскольку подавляющее большинство государственных предприятий, основанных на праве хозяйственного ведения, являются нерентабельными, а нередко и вовсе убыточными. Но это не означает, что в дальнейшем собственник имущества (либо уполномоченный им орган) не будет вносить соответствующие условия в учредительные документы, заключать договоры о перечислении части прибыли собственнику имущества и пр.

В случае возникновения чрезвычайной ситуации или при необходимости для государственных или муниципальных нужд собственник имущества может осуществлять иные, кроме реализации права на часть прибыли, распорядительные действия в отношении своего имущества, находящегося у предприятия в хозяйственном ведении. Например, в случае необходимости собственник имущества может обязать предприятие к исполнению какого-либо задания (например, для государственных или муниципальных нужд) и, возможно, осуществлять некоторые иные распорядительные действия.

Движимым и недвижимым имуществом государственное или муниципальное предприятие распоряжается только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет и виды которой определены уставом такого предприятия. Также унитарное предприятие не вправе без согласия собственника совершать сделки, связанные с предоставлением займов, поручительств, получением банковских гарантий, с иными обременениями, уступкой требований, переводом долга, а также заключать договоры простого товарищества. Уставом предприятия могут быть предусмотрены также виды и (или) размер сделок, совершение которых без согласия собственника имущества осуществляться не может.

Федеральным законом "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" (п. 3 ст. 18)

предусмотрено, что сделки, совершенные предприятиями по отчуждению имущества вопреки установленным законом ограничениям, являются недействительными как ничтожные. О том, что сделки унитарного предприятия, в результате которых оно лишается возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом предприятия, являются ничтожными независимо от их совершения с согласия собственника, указывалось и в п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" <1>.

<1> Постановление Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. N 8 // Вестник ВАС РФ. 1998. N 10. Признано утратившим силу в связи с принятием Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав". См.: Постановление Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. N 23 // Вестник ВАС РФ. 2010. N 7.

Таким образом, собственник имущества (государство, государственное или муниципальное образование) в отношении распределенного государственного или муниципального имущества, соответственно закрепленного за предприятием на праве хозяйственного ведения, сохраняет лишь некоторые права, специально оговоренные в законе, т.е. в отношении переданного предприятию имущества права публичного собственника существенно ограничены. Как справедливо указывалось в п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", собственник, передав во владение унитарного предприятия имущество, не вправе распоряжаться таким имуществом независимо от наличия или отсутствия согласия такого предприятия.

Обладатель права хозяйственного ведения имуществом вправе истребовать предоставленное ему имущество из чужого незаконного владения от добросовестного приобретателя (в ограниченных ст. 302 ГК РФ случаях), требовать защиты от нарушений, не связанных с лишением владения, и др. То есть права владельца - несобственника имущества защищаются наравне с правами собственника, в том числе и против самого собственника имущества (ст. 305 ГК РФ).

Что касается вопроса о моменте возникновения права хозяйственного ведения, то он связан с вопросом о создании унитарных предприятий.

Государственное или муниципальное унитарное предприятие как субъект права хозяйственного ведения создается по решению уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления. В соответствии с Федеральным законом "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" унитарное предприятие может быть создано в случае необходимости использования имущества, приватизация которого запрещена, в том числе имущества, которое необходимо для обеспечения безопасности Российской Федерации; необходимости осуществления деятельности в целях решения социальных задач (в том числе реализации определенных товаров и услуг по минимальным ценам), а также организации и проведения закупочных и товарных интервенций для обеспечения продовольственной безопасности государства; необходимости осуществления деятельности, предусмотренной федеральными законами исключительно для государственных унитарных предприятий; необходимости осуществления научной и научно-технической деятельности в отраслях, связанных с обеспечением безопасности Российской Федерации; необходимости разработки и изготовления отдельных видов продукции, находящейся в сфере интересов Российской Федерации и обеспечивающей безопасность Российской Федерации; необходимости производства отдельных видов продукции, изъятой из оборота или ограниченно оборотоспособной (п. 4 ст. 8 названного Закона).

Право хозяйственного ведения имуществом, в отношении которого его собственник принял решение о закреплении данного имущества за унитарным (государственным, муниципальным) предприятием, возникает у такого предприятия с момента передачи имущества, если законом, иным правовым актом или решением собственника имущества не будет установлено иное (п. 1 ст. 299 ГК РФ; п. 2 ст. 11 Федерального закона "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях"). В хозяйственное ведение унитарного предприятия поступают также плоды, продукция и доходы от использования унитарным предприятием предоставленного ему в хозяйственное ведение имущества, а также имущество, которое предприятие приобрело из иных не противоречащих закону источников.

Прекращение права хозяйственного ведения имуществом возможно по тем же основаниям и в том же порядке, что установлены законодательством для прекращения права собственности: при отчуждении обладателем права хозяйственного ведения имуществом другим лицам, отказе его от принадлежащего ему вещного права, гибели или уничтожении имущества и при утрате данного вещного права на имущество в специально предусмотренных законом случаях. Кроме того, право хозяйственного ведения может быть прекращено в случае правомерного изъятия имущества у предприятия по решению собственника имущества.

Не влечет за собой прекращения права хозяйственного ведения имуществом переход права

собственности на предприятие (государственное или муниципальное) как имущественный комплекс к другому собственнику государственного или муниципального имущества (ст. 300 ГК РФ). Необходимо обратить внимание, что в данном случае речь идет о передаче предприятия как единого имущественного комплекса, поскольку переход права собственности на отдельное имущество предприятия (например, передача в установленном порядке здания, которым предприятие владело на праве хозяйственного ведения, из государственной собственности субъекта РФ в муниципальную собственность) прекращает право хозяйственного ведения предприятия на это имущество.

Поскольку формирование и становление в Российской Федерации отношений, свойственных рыночной экономике, предполагают создание новой системы хозяйствующих субъектов, прежде всего собственников своего имущества, которые должны полагаться в первую очередь на самих себя, собственными действиями и идеями обеспечивая свое прохождение на рынок, конкурентоспособность и экономическую эффективность своей деятельности, неизбежно возникает вопрос: имеет ли смысл сохранять в гражданском обороте субъекты, не наделенные правом собственности на предоставленное им имущество и призванные реализовывать не столько свои собственные интересы, сколько интересы собственника, предоставившего им имущество, - соответственно государства, государственного или муниципального образования? Собственно, вопрос состоит в том, нужны ли в складывающихся условиях такие субъекты, как государственные и муниципальные предприятия (равно как и государственные и муниципальные учреждения)?

Можно отметить преимущественно две концепции относительно дальнейшего существования таких субъектов, как назвала их И.В. Ершова, - ликвидационную и коммерциализационную <1>.

<1> См.: Ершова И.В. Правовой режим государственного имущества в хозяйственном обороте: теоретические основы и пути совершенствования. М.: Юриспруденция, 2001. С. 149 - 150.

Суть первой из них состоит в том, что ее сторонники предлагают полную ликвидацию государственных и муниципальных предприятий, поскольку в условиях существования рыночной экономики сохранять такие субъекты нецелесообразно, на базе государственной и муниципальной собственности их эффективная деятельность невозможна, а потому необходимо их либо ликвидировать, либо приватизировать. Сторонники же второй концепции полагают, что государственные и муниципальные предприятия вполне могут существовать и в условиях рыночной экономики, но функционировать при этом должны, как и все другие рыночные субъекты, в соответствии с законами рынка.

В этой связи следует заметить, что в последнее десятилетие прошлого столетия в российском законодательстве наметилась тенденция на преобразование государственных предприятий, действующих на праве хозяйственного ведения, в предприятия казенные, основанные соответственно на праве оперативного управления. Впервые такой подход был закреплен в Указе Президента РФ "О реформе государственных предприятий" <1>, а далее данная тенденция получила развитие в Концепции реформирования предприятий и иных коммерческих организаций, утвержденной Постановлением Правительства РФ <2>, в которой отмечается, что возможности воздействия государства на унитарные предприятия, действующие на праве хозяйственного ведения, ограничены, а потому они должны быть преобразованы в хозяйственные общества либо в казенные предприятия.

<1> Указ Президента РФ от 23 мая 1994 г. N 1003 // СЗ РФ. 1994. N 5. Ст. 393. Признан утратившим силу Указом Президента РФ от 13 февраля 2004 г. N 198 (СЗ РФ. 2004. N 7. Ст. 487).

<2> Постановление Правительства РФ от 30 октября 1997 г. N 1373 "О реформе предприятий и иных коммерческих организаций" // СЗ РФ. 1997. N 44. Ст. 5078.

Однако наметившаяся установка на преобразование унитарных предприятий, на наш взгляд, вызывает большие сомнения. Следует согласиться с мнением В.В. Лаптева, полагающего, что "такое преобразование целесообразно лишь в тех случаях, когда предприятия производят необходимую для общества продукцию, но являются нерентабельными или убыточными, в связи с чем их приходится финансировать за счет бюджетных средств. В условиях крайней слабости государственного бюджета страны преобразование всех унитарных предприятий, действующих на праве хозяйственного ведения, в казенные предприятия, финансируемые из бюджета, просто нереально" <1>.

<2> Лаптев В.В. Законодательство о предприятиях (критический анализ) // Государство и право. 2000. N 7. С. 25.

Преобразование унитарных предприятий, основанных на праве хозяйственного ведения, в предприятия казенные, с нашей точки зрения, не может и не должно носить повальный характер. Нормально функционирующие в гражданском обороте унитарные государственные и муниципальные

предприятия должны продолжать свою деятельность. Потому разумным и целесообразным представляется предоставление таким предприятиям возможности сохранения их нынешнего правового статуса.

Отказ от права хозяйственного ведения предусматривается и в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, по мнению авторов которой нужно устранить существующий в законодательстве дуализм прав на управление имуществом, находящимся в государственной или муниципальной собственности, оставив только одно право - право оперативного управления. Однако заметим, что в соответствии с проектом Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ (раздел I "Общие положения") ст. 114 ГК РФ, посвященная унитарным предприятиям, основанным на праве хозяйственного ведения, сохраняет силу, претерпевая лишь некоторые изменения относительно размера уставного фонда таких предприятий. В то же время в разделе II "Вещное право" (опять же согласно проекту Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ) право хозяйственного ведения не упоминается вовсе.

§ 2. Право оперативного управления имуществом

Право оперативного управления имуществом представляет собой субъективное гражданское право, т.е. юридически обеспеченный вид и мера возможного поведения его обладателя в отношении закрепленного за ним собственником имущества.

В отличие от права собственности право оперативного управления, во-первых, зависит от власти собственника имущества; во-вторых, базируется на праве собственности и от него зависимо; в-третьих, подразумевает, что создание и существование субъекта права оперативного управления возможно постольку, поскольку собственник признает такое его существование необходимым и целесообразным; в-четвертых, допускает, что собственник имущества может обязать субъекта права оперативного управления исполнить задание собственника и использовать предоставленное ему имущество строго по его назначению.

Оперативное управление имуществом следует отличать от управления как организующей деятельности государства. Собственник в лице уполномоченных им органов может осуществлять в отношении передаваемого в оперативное управление имущества как гражданско-правовые, так и административные акты. И право оперативного управления тоже может осуществляться путем совершения как гражданско-правовых, так и административно-правовых актов. Согласно п. 2 ст. 296 ГК РФ собственник имущества, закрепленного за казенным предприятием или учреждением, вправе изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению. Это, с одной стороны, гражданско-правовой, с другой - административный акт.

В свое время академик А.В. Венедиктов указывал на существование четкого различия между оперативным (непосредственным, как он его называл) управлением и собственно управлением как организующей деятельностью государства и его органов <1>. О.С. Иоффе также высказывал мнение о том, что право оперативного управления опосредуется как "горизонтальными", так и "вертикальными" правоотношениями <2>. И если в первом случае оно выступает только как субъективное право, т.е. как обеспеченные законом вид и мера возможного поведения субъекта, то во втором случае оперативное управление имуществом сочетает в себе правомочия и обязанности, круг и характер которых видоизменяются в зависимости от того, идет ли речь об отношениях хозяйствующего субъекта с конкретным вышестоящим органом или же конкретно с самим собственником этого имущества.

<1> См.: Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. М.-Л.: Изд-во АН СССР, 1948. С. 328 - 329.

<2> См.: Иоффе О.С. План и договор в социалистическом хозяйстве. М.: Юрид. лит., 1971. С. 44.

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации предлагается определить **право оперативного управления** как право владения, пользования и распоряжения имуществом собственника в пределах, установленных законодательством, а также в соответствии с целями деятельности, заданиями собственника и назначением имущества. При этом оговаривается, что объем ограничений права оперативного управления может зависеть от категории субъекта данного права и от вида объекта, на который данное право распространяется. В качестве же объектов права оперативного управления могут выступать как движимые, так и недвижимые вещи, за исключением земельных участков, водных объектов и участков недр.

Согласно действующему российскому законодательству субъектами права оперативного управления имуществом могут быть казенные предприятия и учреждения. В Концепции оговаривается, что субъектами права оперативного управления по общему правилу должны быть государственные или муниципальные юридические лица; в отношении имущества частных учреждений предлагается использовать модель права собственности.

Однако, как и в отношении права хозяйственного ведения, применительно к праву оперативного управления при подготовке проекта Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ не наблюдается единообразия подхода со стороны разработчиков данного документа. Так, в разделе I "Общие положения" право оперативного управления в отношении казенных предприятий не претерпевает каких-либо изменений, а в отношении учреждений (в том числе частных) предполагаются лишь некоторые уточнения. В разделе же II "Вещное право" правовой режим права оперативного управления используется применительно ко всем без исключения юридическим лицам, созданным публично-правовыми образованиями, - государственным и муниципальным предприятиям и учреждениям.

Что касается таких субъектов права оперативного управления, как **казенные предприятия**, то следует оговорить, что первоначально, до принятия специального Федерального закона "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях", ГК РФ предусматривал возможность создания только федеральных казенных предприятий, лишь на базе имущества, находящегося в федеральной собственности, и исключительно по решению Правительства РФ (ст. 115 ГК РФ в прежней редакции). Однако нами и ранее отмечалась возможность (и целесообразность) существования иных (помимо федеральных) казенных предприятий, основанных соответственно на собственности государственных и муниципальных образований <1>. Создание казенных предприятий возможно на любом уровне, когда речь идет о казенном имуществе (т.е. имуществе, составляющем казну). Ведь различаются соответственно государственная казна Российской Федерации, казна субъектов Федерации и муниципальная казна (п. 4 ст. 214, п. 3 ст. 215 ГК РФ).

<1> См.: Ахметьянова З.А. Вещные права на имущество юридических лиц. Казань: Изд-во "Таглитмат" ИЭУП, 2001. С. 131.

С введением в действие вышеназванного Закона об унитарных предприятиях были внесены соответствующие изменения и в ст. 115 ГК РФ, в результате чего возможность существования казенных предприятий как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов Российской Федерации и на муниципальном уровне получила законодательное признание. Здесь трудно не согласиться с мнением И.В. Ершовой, полагающей, что создание и существование казенных предприятий субъектов Российской Федерации и муниципальных образований способно повысить их заинтересованность в успешной деятельности предприятий, так как право оперативного управления предполагает субсидиарную ответственность собственника имущества. В свою очередь, имущественная ответственность государства (государственного, муниципального образования), невозможность признать казенное предприятие несостоятельным (банкротом) повышают доверие со стороны контрагентов, кредиторов, инвесторов к таким хозяйствующим субъектам <1>.

<1> См.: Ершова И.В. Указ. соч. С. 152 - 153, 166 - 167.

Другой возможный субъект права оперативного управления - **учреждение**. Кроме того, это единственный вид некоммерческих организаций - несобственников своего имущества, что обуславливает тесную связь учреждения с его учредителем. Учреждение может быть создано любым собственником - будь то публичный собственник в лице государства, государственного или муниципального образования или же частный собственник - физические и юридические лица. К примеру, на праве оперативного управления имущество закрепляется за общественными учреждениями (ст. 35 Федерального закона "Об общественных объединениях"), учреждениями, созданными потребительскими обществами (п. 5 ст. 21 Федерального закона "О потребительской кооперации в Российской Федерации").

Такая организационно-правовая форма юридических лиц, как учреждение, является наиболее оптимальной для участников гражданского оборота, наделенных ограниченным объемом прав, необходимых им лишь для обеспечения основной своей деятельности. В соответствии с нормами действующего российского законодательства учреждением признается некоммерческая организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера (ст. 120 ГК РФ; ст. 9 Федерального закона "О некоммерческих организациях"). Деятельность учреждений не связана с материальным производством и носит прежде всего некоммерческий характер.

До вступления в силу Федерального закона "Об автономных учреждениях" <1> какой-либо строгой классификации учреждений законодатель не предлагал, теперь же непосредственно в ГК РФ в ст. 120 указывается на то, что учреждение может быть создано гражданином или юридическим лицом (частное учреждение) либо соответственно Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием (государственное или муниципальное учреждение). При этом государственное или муниципальное учреждение может быть бюджетным или автономным, а с 1 января

2011 г. - автономным, бюджетным или казенным <2>.

<1> Федеральный закон от 3 ноября 2006 г. N 174-ФЗ (с изм. от 8 мая 2010 г.) // СЗ РФ. 2006. N 45. Ст. 4626; 2010. N 19. Ст. 2291.

<2> См.: Федеральный закон от 8 мая 2010 г. N 83-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений" // СЗ РФ. 2010. N 19. Ст. 2291.

Таким образом, законодатель выделяет, во-первых, виды учреждений - **частные, государственные, муниципальные**, взяв за основу форму собственности; во-вторых, государственные и муниципальные учреждения подразделяет на типы - **бюджетные, автономные и казенные**.

В настоящее время частные и бюджетные учреждения практически сохранили свой прежний статус - они полностью или частично финансируются собственником их имущества, ответственность по своим обязательствам несут находящимися в их распоряжении денежными средствами, при недостаточности которых собственник имущества несет субсидиарную ответственность (п. 2 ст. 120 ГК РФ). При этом нормативное регулирование деятельности частных учреждений помимо ГК РФ осуществляется также Федеральным законом "О некоммерческих организациях", а бюджетных учреждений - ст. 161 Бюджетного кодекса РФ <1>.

<1> Федеральный закон от 31 июля 1998 г. N 145-ФЗ (с изм. от 8 мая 2010 г.) // СЗ РФ. 1998. N 31. Ст. 3823; 2010. N 19. Ст. 2291.

Правовой статус автономного учреждения, регулированию деятельности которого посвящен специальный закон, несколько иной. Согласно п. 2 ст. 120 ГК РФ автономное учреждение отвечает по своим обязательствам всем закрепленным за ним <1> имуществом, за исключением недвижимого и особо ценного движимого имущества, закрепленного за автономным учреждением собственником этого имущества или приобретенного таким учреждением за счет выделенных собственником имущества средств. Субсидиарной ответственности по долгам такого учреждения у собственника имущества нет.

<1> В соответствии с Федеральным законом от 8 мая 2010 г. N 83-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений" с 1 января 2011 г. слова "закрепленным за ним" будут заменены словами "находящимся у него на праве оперативного управления".

В соответствии со ст. 2 Федерального закона "Об автономных учреждениях" **автономное учреждение** является некоммерческой организацией, созданной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для выполнения работ, оказания услуг в целях осуществления предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий органов государственной власти, полномочий органов местного самоуправления в сферах науки, образования, здравоохранения, культуры, социальной защиты, занятости населения, физической культуры и спорта.

Автономное учреждение обладает всеми признаками, необходимыми для учреждений вообще, как-то: а) создание собственником имущества (в данном случае публично-правовым образованием); б) создание на основе государственной или муниципальной формы собственности; в) осуществление управленческих, социально-культурных и иных функций некоммерческого характера; г) определенные законом цели создания; д) наличие специальной правоспособности, отражаемой в учредительном документе - уставе; е) закрепление имущества за учреждением на праве оперативного управления.

Автономное учреждение, являясь юридическим лицом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. При этом автономное учреждение вправе в установленном порядке открывать счета в кредитных организациях (п. п. 2 - 3 ст. 2 Федерального закона "Об автономных учреждениях").

В отношении автономных учреждений законодатель закрепляет правило о специальной правоспособности (п. 7 ст. 2 вышеназванного Закона), которое означает, что учреждение имеет права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его учредительных документах, и несет обязанности, связанные с этой деятельностью. Следовательно, те виды деятельности, которые автономное учреждение будет осуществлять (выполняемые работы, оказываемые услуги), во-первых, должны быть исчерпывающим образом прямо названы в его уставе, во-вторых, должны соответствовать предмету и целям деятельности данного юридического лица.

В силу своей специальной правоспособности автономное учреждение не вправе совершать сделки, которые противоречат предмету и целям его деятельности. Последствием же совершения таких сделок должно стать признание сделки недействительной.

В Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ "О некоторых вопросах практики

рассмотрения арбитражными судами споров с участием государственных и муниципальных учреждений, связанных с применением статьи 120 Гражданского кодекса Российской Федерации" <1> в этой связи указывается на то, что сделки, выходящие за пределы специальной правоспособности учреждения, закрепленной законом или иным правовым актом, ничтожны (ст. 168 ГК РФ). Если же сделка выходит за пределы специальной правоспособности учреждения, закрепленной иными актами (например, ненормативным актом органа местного самоуправления), то она может быть признана недействительной в соответствии со ст. 173 ГК РФ.

<1> Вестник ВАС РФ. 2006. N 8.

Как любое юридическое лицо, автономное учреждение должно обладать признаком имущественной обособленности, что означает, во-первых, обособленность (отделенность) имущества такого учреждения от имущества его учредителя, во-вторых, отражение стоимости имущества учреждения в соответствующих документах бухгалтерского учета и отчетности. Закрепляется имущество, предоставленное собственником, за автономным учреждением на праве оперативного управления.

Будучи субъектом права оперативного управления, автономное учреждение осуществляет в отношении предоставленного ему имущества правомочия владения, пользования и распоряжения. При этом учреждение должно учитывать установленные законом пределы, предмет и цели деятельности учреждения, задания собственника имущества и непосредственно назначение самого имущества. Кроме того, законодатель оговаривает определенные ограничения в отношении распорядительных полномочий (п. 1 ст. 298 ГК РФ; п. 2 ст. 3 Федерального закона "Об автономных учреждениях").

Имущество излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению, может быть изъято его собственником. Изъятием имуществом собственник вправе распорядиться по своему усмотрению (п. 2 ст. 296 ГК РФ). Однако следует заметить, что в определенных случаях законодатель устанавливает запрет на изъятие имущества, закрепленного за автономным учреждением. Так, в частности, не допускается изъятие или уменьшение имущества (в том числе денежных средств), закрепленного за государственным или муниципальным учреждением, при создании автономного учреждения путем изменения типа учреждения (п. 11 ст. 5 Федерального закона "Об автономных учреждениях").

Согласно Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации субъектами права оперативного управления по общему правилу должны быть государственные или муниципальные юридические лица. По мнению ее авторов, характер права оперативного управления делает данное право не вполне пригодным для частных учреждений, для которых будет более удобной модель права собственности.

Содержание права оперативного управления имуществом как ограниченного вещного права включает в себя традиционные для любого вещного права правомочия - владения, пользования, распоряжения. Однако степень реализации названных правомочий различна в зависимости от правового статуса обладателя данного субъективного права - казенного предприятия или учреждения (при этом значение имеет и тип учреждения).

В соответствии с п. 1 ст. 296 ГК РФ казенное предприятие и учреждение как субъекты права оперативного управления владеют, пользуются и распоряжаются закрепленным за ними на указанном вещном праве имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника этого имущества и назначением этого имущества. С 1 января 2011 г. <1> вступают в силу изменения, внесенные в названную статью, в соответствии с которыми учреждение и казенное предприятие владеют, пользуются имуществом, закрепленным за ними на праве оперативного управления, в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

<1> См.: Федеральный закон от 8 мая 2010 г. N 83-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений".

По мнению авторов Концепции, допускается дифференцирование права оперативного управления на виды в зависимости от того, насколько ограничено входящее в его состав правомочие распоряжения. В частности, объем права некоммерческой организации распоряжаться имуществом может быть дифференцирован в зависимости от того, какая деятельность ею осуществляется - предпринимательская (иная приносящая доходы) или деятельность по заданию и за счет собственника. Что касается владения и пользования, то они должны быть одинаковыми во всех разновидностях права оперативного управления.

Нормы действующего законодательства предусматривают определенные гарантии для

некоммерческих организаций - субъектов права оперативного управления. Так, например, при переходе права собственности на учреждение к другому лицу это учреждение сохраняет право оперативного управления на принадлежащее ему имущество (п. 2 ст. 300 ГК РФ). Кроме того, обладатели права оперативного управления имуществом имеют право на защиту своих правомерных интересов, связанных с закрепленным за ними имуществом, наравне с собственниками имущества и теми субъектами, которым имущество принадлежит на началах хозяйственного ведения (ст. 305 ГК РФ).

Что касается **оснований возникновения права оперативного управления**, то этот вопрос связан с созданием казенных предприятий и учреждений, в том числе как обладателей такого ограниченного вещного права в отношении имущества собственника.

Такой субъект права оперативного управления имуществом, как федеральное казенное предприятие, может быть учрежден по решению Правительства РФ, казенное предприятие субъекта РФ - соответственно по решению органа власти субъекта РФ, муниципальное предприятие - по решению органа местного самоуправления. При этом к числу федеральных казенных предприятий может быть отнесено небольшое количество государственных предприятий, находящихся в федеральной собственности и призванных работать под жестким контролем со стороны федеральных государственных органов (например, ФГУП "Гознак", "Ижевский механический завод" и др.).

Закон строго оговаривает случаи создания казенного предприятия, называя их исчерпывающим образом. Такое предприятие может быть создано, во-первых, в случае, если преобладающая или значительная часть производимой продукции, выполняемых работ, оказываемых услуг предназначена для федеральных государственных нужд, нужд субъекта РФ или муниципального образования; во-вторых, при необходимости использования имущества, приватизация которого запрещена, в том числе имущества, необходимого для обеспечения безопасности Российской Федерации, функционирования воздушного, железнодорожного и водного транспорта, реализации иных стратегических интересов Российской Федерации; в-третьих, при необходимости осуществления деятельности по производству товаров, выполнению работ, оказанию услуг, реализуемых по установленным государством ценам в целях решения социальных задач; в-четвертых, в случае необходимости разработки и производства отдельных видов продукции, обеспечивающей безопасность Российской Федерации; в-пятых, при необходимости производства отдельных видов продукции, изъятой из оборота или ограниченно оборотоспособной; в-шестых, при необходимости осуществления отдельных дотируемых видов деятельности и ведения убыточных производств; и в-седьмых, при необходимости осуществления деятельности, предусмотренной федеральными законами исключительно для казенных предприятий (п. 4 ст. 8 Федерального закона "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях").

Создание казенных предприятий - явление для России не новое. Казенные заводы и фабрики существовали еще в дореволюционной России - они находились, как правило, в ведении различных ведомств (военного, горного, морского и др.). Главным их назначением было удовлетворение государственных требований, и в первую очередь военных, чем и объясняется тот факт, что большинство казенных предприятий было военными и горно-металлургическими. В начале 20-го столетия наиболее крупными казенными заводами являлись Тульский, Ижевский и Сестрорецкий оружейные, Охтинский пороховой, Петербургский патронный и др. Однако после Октябрьской революции 1917 г. все казенные заводы в России были национализированы Советским государством.

В настоящее время казенные предприятия вновь начинают создаваться. Необходимость появления и существования такой разновидности унитарных предприятий обусловлена прежде всего тем, что в гражданском обороте отдельные организации, действующие хотя и в качестве производственных предприятий, призваны, по сути, действовать от имени государства (государственного или муниципального образования) в интересах последнего.

Имущество казенного предприятия формируется за счет имущества, закрепленного за предприятием на праве оперативного управления собственником этого имущества, а также доходов предприятия от осуществляемой им деятельности и иных не противоречащих законодательству источников. Право оперативного управления имуществом возникает у казенного предприятия по общему правилу с момента передачи ему имущества собственником, если иное не предусмотрено федеральным законом или не установлено решением собственника о передаче имущества унитарному предприятию.

Имущество учреждения также формируется прежде всего за счет имущества, закрепляемого за ним собственником этого имущества. При этом следует учитывать, что учреждение может быть создано гражданином или юридическим лицом (частное учреждение) либо публичным собственником (государственное или муниципальное учреждение). Государственные (муниципальные) учреждения с недавнего времени подразделены законодателем на две группы - бюджетные и автономные учреждения, правовой статус которых несколько различен.

Частные и бюджетные учреждения полностью или частично финансируются собственником их имущества. Порядок финансового обеспечения деятельности государственных и муниципальных учреждений определяется законом. С 1 января 2011 г. <1> названные правила будут применяться в

отношении частных и казенных учреждений; применительно же к бюджетным учреждениям законодатель предусматривает несколько иные нормы (п. 2 ст. 120 ГК РФ). В соответствии со ст. 6 Бюджетного кодекса РФ финансовое обеспечение деятельности бюджетного учреждения будет осуществляться за счет средств соответствующего бюджета на основании бюджетной сметы.

<1> См.: Федеральный закон от 8 мая 2010 г. N 83-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений".

Автономное учреждение считается созданным с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке. "Именем" автономного учреждения является его наименование, служащее идентификации автономного учреждения как субъекта права. И поскольку автономное учреждение - организация некоммерческая, то его наименование должно содержать указание на организационно-правовую форму и характер деятельности (п. 1 ст. 4 Федерального закона "О некоммерческих организациях").

Имущество автономного учреждения формируется за счет средств, предоставленных ему его собственником, и закрепляется за ним на праве оперативного управления. Право собственности на передаваемое учреждению имущество сохраняет субъект, предоставивший такое имущество, т.е. соответствующее публично-правовое образование. Если для выполнения уставных задач автономному учреждению необходим земельный участок, то он предоставляется учреждению на праве постоянного (бессрочного) пользования (п. 7 ст. 3 Федерального закона "Об автономных учреждениях"; п. 1 ст. 20 ЗК РФ).

Особый режим действует в отношении таких закрепляемых за автономным учреждением объектов, как памятники истории и культуры (объекты культурного наследия народов Российской Федерации), культурные ценности, природные ресурсы, за исключением земельных участков, которые ограничены для использования в гражданском обороте или вовсе изъяты из гражданского оборота. Такие объекты закрепляются за автономным учреждением на условиях и в порядке, которые определяются федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (п. 8 ст. 3 Федерального закона "Об автономных учреждениях").

В составе имущества автономного учреждения законодатель выделяет недвижимое имущество и особо ценное движимое имущество, закрепляемое за ним учредителем или приобретаемое учреждением за счет выделенных учредителем средств. При этом под особо ценное движимое имущество подпадает имущество, без которого осуществление автономным учреждением своей уставной деятельности будет существенно затруднено. Виды такого имущества определяются в порядке, устанавливаемом Правительством РФ (п. 3 ст. 3 вышеназванного Закона).

Так, к примеру, в соответствии с Постановлением Правительства РФ "О порядке определения видов особо ценного движимого имущества автономного учреждения" <1> при определении видов особо ценного движимого имущества федеральных автономных учреждений подлежит включению в его состав: 1) движимое имущество, балансовая стоимость которого превышает 500 тыс. руб.; 2) иное движимое имущество, балансовая стоимость которого не превышает 500 тыс. руб., без которого осуществление федеральным автономным учреждением своей основной деятельности будет существенно затруднено; 3) имущество, отчуждение которого осуществляется в специальном порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе музейные коллекции и предметы, находящиеся в федеральной собственности и включенные в состав государственной части Музейного фонда РФ, библиотечные фонды, отнесенные в установленном порядке к памятникам истории и культуры, документы Архивного фонда РФ. При этом к особо ценному движимому имуществу не может быть отнесено имущество, которое не предназначено для осуществления основной деятельности федерального автономного учреждения, а также имущество, приобретенное федеральным автономным учреждением за счет доходов, полученных от осуществляемой в соответствии с уставом деятельности <2>.

<1> Постановление Правительства РФ от 31 мая 2007 г. N 337 (с изм. от 5 августа 2009 г.) // СЗ РФ. 2007. N 23. Ст. 2802; 2009. N 32. Ст. 4047.

<2> Заметим, что указанный порядок определения видов особо ценного движимого имущества автономного учреждения с 1 января 2011 г. претерпевает некоторые изменения. См.: Постановление Правительства РФ от 26 июля 2010 г. N 538 "О порядке отнесения имущества автономного или бюджетного учреждения к категории особо ценного движимого имущества" // СЗ РФ. 2010. N 31. Ст. 4237. Данный документ устанавливает также порядок определения видов особо ценного движимого имущества бюджетного учреждения.

Законодатель устанавливает общее правило, согласно которому имущество (в том числе

денежные средства), закрепляемое за автономным учреждением при его создании, должно быть достаточным для обеспечения возможности осуществлять им предусмотренную его уставом деятельность и нести ответственность по обязательствам, возникшим у государственного или муниципального учреждения до изменения его типа (п. 10 ст. 5 вышеназванного Закона).

Право оперативного управления имуществом по общему правилу возникает у учреждения с момента передачи ему имущества собственником, если иное не предусмотрено законом или решением собственника.

Прекращается право оперативного управления по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ГК РФ, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами для прекращения права собственности (при гибели или уничтожении имущества, при утрате данного вещного права на имущество в специально предусмотренных законом случаях и др.). Кроме того, право оперативного управления может быть прекращено в случае правомерного изъятия имущества у учреждения по решению собственника имущества.

Имущественная самостоятельность казенного предприятия весьма ограничена. Как субъект права оперативного управления, казенное предприятие вправе осуществлять в отношении закрепленного за ним имущества правомочия владения, пользования и распоряжения в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника ^{<1>} и непосредственно назначением имущества (ст. 296 ГК РФ). Отчуждать или каким-либо иным способом распоряжаться этим имуществом казенное предприятие имеет право исключительно с согласия собственника имущества (ст. 297 ГК РФ). Однако своей готовой (произведенной) продукцией казенное предприятие по общему правилу может распоряжаться самостоятельно, если только иное не установлено законом или иным правовым актом.

^{<1>} С 1 января 2011 г. в соответствии со ст. 5 Федерального закона от 8 мая 2010 г. N 83-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений" вступает в силу новая редакция ст. 296 ГК РФ, где привязка к заданиям собственника имущества исключается.

Порядок же распределения доходов такого предприятия определяет собственник соответствующего имущества, причем не согласовывая его с казенным предприятием (п. 2 ст. 297 ГК РФ), что существенно отличает возможности такого предприятия от аналогичных возможностей иных унитарных предприятий, которым имущество предоставлено на началах хозяйственного ведения, где собственник вправе претендовать лишь на часть прибыли от использования имущества. Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в оперативном управлении казенного предприятия, а также имущество, приобретенное им по любому законному основанию, поступают в оперативное управление казенного предприятия.

По мнению В.В. Лаптева, казенные предприятия с точки зрения управления "нередко ставятся в один ряд с государственными учреждениями. Такой подход характерен, например, для Концепции управления государственным имуществом и приватизации, одобренной Постановлением Правительства РФ от 9 сентября 1999 г. ^{<1>}, в которой в едином плане излагаются вопросы управления унитарными предприятиями и государственными учреждениями (см. раздел 2 Концепции). При этом в Концепции отсутствует четкое разграничение унитарных предприятий, действующих на праве хозяйственного ведения и финансируемых из государственного бюджета (казенных предприятий)" ^{<2>}.

^{<1>} Постановление Правительства РФ от 9 сентября 1999 г. N 1024 (с изм. от 29 ноября 2000 г.) "О Концепции управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации" // СЗ РФ. 1999. N 39. Ст. 4626; 2000. N 49. Ст. 4825.

^{<2>} Лаптев В.В. Указ. соч. С. 25.

Казенное предприятие как субъект права оперативного управления обязано: во-первых, учитывать пределы и ограничения, законодательно установленные для такого рода предприятий; во-вторых, осуществлять свои правомочия в соответствии с целями деятельности предприятия; в-третьих, учитывать и выполнять задания собственника закрепленного за ним имущества; в-четвертых, использовать имущество, предоставленное ему в оперативное управление, строго по назначению. Если же у казенного предприятия имеется излишнее имущество или имущество им не используется или используется не по назначению, то собственник данного имущества вправе его изъять и распорядиться им по своему усмотрению. Кроме того, бюджетные ассигнования, выделенные казенному предприятию и не использованные им по истечении года, подлежат обязательному возврату в бюджет. Собственник имущества может вмешиваться в финансово-хозяйственную деятельность казенного предприятия, но только в специально оговоренных законом случаях. В.В. Витрянский подчеркивает, что при рассмотрении дел по заявлениям казенных предприятий о признании недействительными актов

управомоченных собственником органов об изъятии имущества или о распоряжении имуществом, принадлежащим такому предприятию на праве оперативного управления, следует исходить из того, что бремя доказывания наличия обстоятельств, являющихся основанием для изъятия имущества (в соответствии с ГК РФ), возложено не на обладателя права оперативного управления, а на соответствующий управомоченный собственником орган <1>.

<1> См.: Витрянский В. Новый Гражданский кодекс и судебная практика // Хозяйство и право. 1995. N 7. С. 65.

Финансово-хозяйственная деятельность казенного предприятия находится под контролем уполномоченных органов. Такие предприятия во многом приравниваются к бюджетным организациям, хотя и выступают самостоятельными участниками имущественного оборота (правда, права их ограничены). С точки зрения Е. Торкановского, "численность казенных предприятий должна быть сведена к разумному минимуму; применительно к этой категории предприятий должна быть разработана специальная система управления" <1>.

<1> Торкановский Е. Государственное предпринимательство: организационно-правовые формы // Вопросы экономики. 1995. N 12. С. 77 - 78.

По мнению Л. Лехтинена, "государственные и муниципальные предприятия определены Гражданским кодексом РФ более похожими на учреждения, чем на предприятия. Казенное предприятие не что иное, как государственное учреждение с точки зрения западного юриста". И, по сути, не сами казенные предприятия являются субъектами гражданско-правовых отношений, а само государство <1>.

<1> См.: Лехтинен Л. Правовые формы предпринимательства на основе Гражданского кодекса России // Хозяйство и право. 1995. N 8. С. 60 - 61.

Е.А. Суханов полагает, что "Л. Лехтинен справедливо указывает на то, что казенные предприятия, по сути, выступают как учреждения (что подтверждается наличием у них более ограниченного, чем у обычных унитарных предприятий, права оперативного управления на закрепленное за ними государственное имущество)", но обращает внимание на то, что "казенные предприятия согласно правилам статьи 115 ГК РФ могут быть только федеральными и пользоваться весьма узкими возможностями в имущественном обороте (ст. ст. 296 - 297 ГК РФ), основанными на их строго целевой правоспособности. При этом они несут самостоятельную ответственность по долгам в пределах имеющегося у них имущества (п. 5 ст. 115 ГК РФ), а не только денежных средств, как другие субъекты права оперативного управления, что, в частности, дает основания считать их самостоятельными участниками оборота" <1>.

<1> Суханов Е.А. Проблемы правового положения компаний в новом Гражданском кодексе России (о статье Л. Лехтинен) // Хозяйство и право. 1995. N 8. С. 68 - 69.

Казенное предприятие отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему на праве оперативного управления имуществом. При недостаточности имущества казенного предприятия для удовлетворения требований кредиторов субсидиарную ответственность по обязательствам такого предприятия несет собственник имущества, соответственно Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование (п. 5 ст. 115 ГК РФ; п. 3 ст. 7 Федерального закона "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях"). Однако в цивилистической литературе высказано мнение, согласно которому "практически субсидиарная ответственность РФ может наступить только в случае банкротства казенного предприятия, так как выяснить реальную достаточность или недостаточность имущества для удовлетворения требований кредиторов можно только в результате его распродажи". А поскольку к федеральным казенным предприятиям относятся предприятия, в существовании которых государство наиболее заинтересовано (военно-промышленный комплекс и т.п.), то "вряд ли можно предположить, что эти предприятия будут признаваться банкротами" <1>.

<1> Трофимов К. Ликвидация юридических лиц: вопросы имущественной ответственности // Хозяйство и право. 1995. N 8. С. 59.

В отечественной юридической литературе высказывалось мнение о том, что казенные предприятия следует отнести к числу некоммерческих организаций. В частности, под сомнение целесообразность отнесения казенных предприятий к числу коммерческих организаций ставили С. Зинченко, В. Лапач, Б. Газарьян. В обоснование такой точки зрения указанные авторы ссылались на то, что имущество у

казенного предприятия находится в оперативном управлении, а таким же правом наделяются и учреждения, которые не относятся к коммерческим организациям <1>. Если цель коммерческой организации - систематическое получение прибыли, то у казенного предприятия основной целью выступает производство продукции, выполнение работ, оказание услуг в объеме и характере, которые определяются Правительством РФ (или иным компетентным органом). Отмечают эти авторы и то обстоятельство, что финансирование деятельности казенных предприятий осуществляется как за счет внутренних источников, так и за счет отчислений из средств федерального (иного соответствующего) бюджета, а свободный остаток их прибыли изымается в доход государства. Потому ими было высказано предложение "при разработке закона о государственных и муниципальных предприятиях определить, целесообразно ли отнесение казенных заводов (фабрик, хозяйств) к коммерческим предприятиям, несмотря на то что согласно правилам пункта 2 статьи 3 ГК РФ нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ. Ведь и положения ГК РФ должны быть согласованы в части сущностных признаков предпринимательства и признаков казенного предприятия, использующего закрепленное за ним имущество на том же праве, что и учреждения, финансируемые собственником (право оперативного управления)" <2>.

<1> Зинченко С., Лапач В., Газарьян Б. Новый Гражданский кодекс и предпринимательство: проблемы регулирования // Хозяйство и право. 1995. N 10. С. 92 - 93.

<2> Зинченко С., Лапач В., Газарьян Б. Указ. соч. С. 93.

С нашей же точки зрения, отнесение казенных предприятий к числу коммерческих организаций целесообразно, поскольку все казенные предприятия являются производственными юридическими лицами, призваны выпускать определенного рода продукцию и извлекать в результате своей хозяйственной деятельности прибыль. Ограничение имущественной самостоятельности такого рода предприятий тоже представляется оправданным, поскольку государство (государственное, муниципальное образование), направляя их деятельность, берет на себя ответственность (субсидиарную) за их деятельность перед другими участниками общественных отношений.

Учреждение, так же как и казенное предприятие, осуществляет в отношении закрепленного за ним на праве оперативного управления имущества правомочия владения, пользования и распоряжения. При этом учитываются установленные законом пределы, цели деятельности учреждения, задания собственника имущества и непосредственно назначение самого имущества. Имущество излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению, может быть изъято его собственником, который будет распоряжаться им уже по своему усмотрению.

Имущественная самостоятельность учреждения является еще более ограниченной, поскольку ограничения в распоряжении имуществом, закрепленным за ним на началах оперативного управления, предусмотрены законодательством даже более жесткие, нежели для казенных предприятий. Так, в соответствии с п. 1 ст. 298 ГК РФ частное или бюджетное учреждение вообще лишено права распоряжения как в отношении закрепленного за ним имущества, так и в отношении имущества, которое приобретено им за счет средств, выделенных собственником на приобретение такого имущества. Таким образом, такое учреждение даже с согласия собственника не вправе отчуждать предоставленное ему в оперативное управление движимое и недвижимое имущество. Если возникает такая необходимость, то учреждение вправе лишь просить собственника имущества о том, чтобы он сам, от своего имени произвел отчуждение принадлежащего ему имущества.

Что касается автономных учреждений, то они не вправе без согласия собственника распоряжаться недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным таким учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества. Остальным же закрепленным за ним имуществом автономное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 298 ГК РФ; п. 2 ст. 3 Федерального закона "Об автономных учреждениях"). Таким образом, распорядительные полномочия автономного учреждения несколько шире по сравнению с аналогичными полномочиями бюджетного учреждения.

С 1 января 2011 г. <1> нормы ст. ст. 296 и 298 ГК РФ претерпевают изменения, в соответствии с которыми учреждению, равно как и казенному предприятию, предоставляется право распоряжаться имуществом, закрепленным за ним собственником на праве оперативного управления, с согласия собственника этого имущества, если иное не установлено законом. Однако у частного, автономного, бюджетного и казенного учреждения распорядительные полномочия разнятся.

<1> См.: Федеральный закон от 8 мая 2010 г. N 83-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений".

Так, частное учреждение не вправе отчуждать имущество либо иным способом распоряжаться имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным этим учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества.

Автономное и бюджетное учреждение не вправе без согласия собственника распоряжаться недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным автономным или бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества. В отношении же распоряжения остальным имуществом, находящимся у автономного или бюджетного учреждения на праве оперативного управления, у такого учреждения ограничений нет и оно вправе распоряжаться таким имуществом самостоятельно, если только иное не установлено законом. Однако для внесения денежных средств и иного имущества в уставный (складочный) капитал других юридических лиц, иной передачи такого имущества другим юридическим лицам в качестве их учредителя или участника автономному учреждению необходимо получить согласие своего учредителя - соответствующего публично-правового образования (п. 6 ст. 3 Федерального закона "Об автономных учреждениях"). Передача же объектов культурного наследия народов РФ, предметов и документов, входящих в состав Музейного фонда РФ, Архивного фонда РФ, национального библиотечного фонда не допускается вовсе.

Казенное учреждение вправе отчуждать либо совершать иные распорядительные действия в отношении закрепленного за ним имущества исключительно с согласия собственника имущества.

Ответственность по своим обязательствам у различных учреждений также несколько различается.

Частное или бюджетное учреждение отвечает по своим обязательствам находящимися в его распоряжении денежными средствами (в отличие от казенных предприятий, отвечающих всем своим имуществом). То есть взыскание не может быть обращено на иное имущество, закрепленное за учреждением на праве оперативного управления, а также на имущество, приобретенное учреждением за счет средств, выделенных ему по смете. При недостаточности указанных выше денежных средств для удовлетворения требований кредиторов субсидиарную ответственность по обязательствам такого учреждения несет собственник его имущества (п. 2 ст. 120 ГК РФ). Значит, если речь идет об обязательствах, например, государственного учреждения, то субсидиарную ответственность несет государство.

Однако с внесением изменений в законодательные акты о государственных и муниципальных учреждениях меняются и правила привлечения их к ответственности.

Так, частное или казенное учреждение будет отвечать по своим обязательствам только теми денежными средствами, которые находятся в его распоряжении; при недостаточности же указанных денежных средств собственник имущества учреждения будет нести субсидиарную ответственность по долгам такого учреждения.

Бюджетное учреждение по своим обязательствам будет нести ответственность всем имуществом, находящимся у него на праве оперативного управления, т.е. как имуществом, закрепленным за бюджетным учреждением собственником этого имущества, так и имуществом, приобретенным за счет доходов от приносящей доходы деятельности. Исключение составит лишь недвижимое и особо ценное движимое имущество. При этом собственник имущества бюджетного учреждения ответственности по его обязательствам нести не будет.

Автономное учреждение отвечает по своим обязательствам всем закрепленным за ним имуществом, за исключением недвижимого и особо ценного движимого имущества, закрепленных за таким учреждением собственником этого имущества или приобретенных таким учреждением за счет выделенных собственником имущества средств. При этом собственник имущества автономного учреждения по обязательствам автономного учреждения ответственности не несет (п. 2 ст. 120 ГК РФ; п. 4 - 5 ст. 2 Федерального закона "Об автономных учреждениях"). Таким образом, по вопросам ответственности правовое положение автономных и бюджетных учреждений отличается от правового положения частных и казенных учреждений, по долгам которых собственник их имущества несет субсидиарную ответственность.

§ 3. Право учреждения на самостоятельное распоряжение доходами от приносящей деятельности

В соответствии с действующим российским законодательством любые некоммерческие организации, в том числе учреждения, могут наряду со своей основной деятельностью осуществлять и деятельность, приносящую (способную приносить) доход, если это предусмотрено учредительными документами организации и если осуществляемая при этом деятельность отвечает целям создания такой организации (п. 3 ст. 50 ГК РФ; п. 2 ст. 24 Федерального закона "О некоммерческих организациях"). При этом **приносящую доход деятельность** представляется целесообразным определить как предусмотренную учредительными документами некоммерческой организации самостоятельную,

осуществляемую на свой риск деятельность, направленную на получение дохода от использования имущества, продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг и т.д., направленных на реализацию целей создания такой организации.

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается закрепить в ст. 52 ГК РФ правило о том, что в уставе некоммерческой организации, осуществляющей также приносящую доходы деятельность, должны быть определены виды такой деятельности, соответствующие целям ее создания и ее основной деятельности.

Учреждение, являясь одной из форм некоммерческих организаций, вправе заниматься приносящей доходы деятельностью, соответствующей целям его создания. Ни ГК РФ, ни Федеральный закон "О некоммерческих организациях", ни какой-либо иной нормативный правовой акт не содержат для учреждений запрета в отношении их права осуществлять такую деятельность, если она соответствует целям их создания. По этому поводу можно согласиться с мнением С.В. Соловьевой о том, что "хотя собственник и определяет цели и направления деятельности созданного учреждения, но лишить учреждение права заниматься предпринимательской деятельностью вопреки нормам закона, руководствуясь только своим усмотрением, собственник не может" <1>.

<1> См.: Комментарий к Федеральному закону "О некоммерческих организациях" / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М., 2000 (см. комментарий к ст. 9; автор комментария - С.В. Соловьева).

Право на осуществление приносящей доходы деятельности может быть предоставлено учреждению в соответствии с учредительными документами в силу п. 2 ст. 298 ГК РФ. В итоге применительно к деятельности учреждения, не финансируемой собственником, законодатель, по сути, использует два определения: "предпринимательская деятельность" (ст. 50 ГК РФ; ст. 24 Федерального закона "О некоммерческих организациях") и "деятельность, приносящая доходы" (ст. 298 ГК РФ; ст. 24 Федерального закона "О некоммерческих организациях" <1>).

<1> См.: ст. 24 Федерального закона "О некоммерческих организациях" с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 8 мая 2010 г. N 83-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений".

Бюджетный кодекс РФ в ст. 42, в редакции, действовавшей до 1 января 2008 г. <1>, содержал норму, в которой речь также шла о предпринимательской и иной деятельности, приносящей доходы, однако бюджетное законодательство любую иную, кроме предписанной бюджетной сметой, деятельность бюджетного учреждения приравнивало к предпринимательской (п. 3 ст. 161 БК РФ в редакции от 1 января 2008 г.).

<1> См.: Федеральный закон от 31 июля 1998 г. N 145-ФЗ // СЗ РФ. 1998. N 31. Ст. 3823. Соответствующие изменения в ст. 42 БК РФ были внесены Федеральным законом от 26 апреля 2007 г. N 63-ФЗ "О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации в части регулирования бюджетного процесса и приведении в соответствие с бюджетным законодательством Российской Федерации отдельных законодательных актов Российской Федерации" // СЗ РФ. 2007. N 18. Ст. 2117.

В связи с совершенствованием правового положения государственных и муниципальных учреждений законодатель предусматривает некоторые изменения и в отношении деятельности учреждений, приносящей доходы.

Частное учреждение вправе осуществлять приносящую доходы деятельность, если такое право предусмотрено в его учредительном документе, а полученные при этом доходы и приобретенное за счет них имущество поступают в самостоятельное распоряжение частного учреждения.

Автономное или бюджетное учреждение может осуществлять приносящую доходы деятельность лишь постольку, поскольку это, во-первых, служит достижению целей, ради которых учреждение создано, во-вторых, соответствует этим целям, в-третьих, указано в учредительных документах учреждения. Все полученное в результате осуществления приносящей доходы деятельности поступает в самостоятельное распоряжение автономного или бюджетного учреждения.

Казенное учреждение также может осуществлять приносящую доходы деятельность, если это разрешено его учредительными документами, однако доходы от такой деятельности поступают в соответствующий бюджет бюджетной системы Российской Федерации (п. 4 ст. 298 ГК РФ; п. 3 ст. 161 БК РФ).

Предоставив учреждению право на занятие приносящей доходы деятельностью, законодатель не определил правовую природу таких доходов и приобретенного за счет них имущества. Однако законодательное решение вопроса о правовом режиме доходов учреждения от разрешенной ему

приносящей доходы деятельности имеет большое практическое значение. Самым непосредственным образом решение данного вопроса связано и с вопросом об ответственности учреждения по его обязательствам.

Учреждения, участвующие в отечественном имущественном обороте, различны. При этом некоторые различия есть и в решении вопроса о получаемых ими доходах, и в правовом режиме этих доходов и приобретаемого за счет них имущества. Наиболее детально регламентирована приносящая доходы деятельность бюджетных учреждений, что представляется вполне объяснимым, учитывая особенности правового статуса таких юридических лиц и их наибольшую распространенность.

Следует заметить, что первое упоминание о доходах как о внебюджетных средствах учреждений встречается еще в Постановлении Совета Министров СССР "О внебюджетных средствах учреждений, состоящих на государственном бюджете СССР" <1>. Именно этим нормативным правовым актом государственным учреждениям была разрешена самостоятельная хозяйственная деятельность при наличии разрешения, выданного либо Министерством финансов СССР, либо Советом министров союзной республики (в зависимости от источника финансирования). При этом бюджетные учреждения могли расходовать заработанные средства в пределах утвержденных смет и фактического поступления доходов по каждому виду специальных средств. Суммы же превышения доходов над расходами должны были вноситься бюджетным учреждением в доход соответствующего бюджета, если законодательно не были определены иные направления расходования этих средств. Позже соответствующие нормы появились в Законе РСФСР "О собственности в РСФСР", но подход законодателя был значительно смягчен, поскольку учреждения, осуществляющие с согласия собственника предпринимательскую деятельность, в случаях, предусмотренных законом, приобретали право на самостоятельное распоряжение доходами от такой деятельности и имуществом, приобретенным за счет этих доходов (п. 4 ст. 5 названного Закона).

<1> Постановление Совета министров СССР от 26 июня 1980 г. N 527 // СП СССР. 1980. N 20. Ст. 117. Данный документ фактически прекратил действие в связи с принятием Постановления Правительства РФ от 22 августа 1998 г. N 1001 "О мероприятиях по переводу в органы Федерального казначейства счетов организаций, финансируемых из федерального бюджета, по учету средств, полученных от предпринимательской и иной приносящей доходы деятельности" (СЗ РФ. 1998. N 35. Ст. 4405).

Действующий ГК РФ в п. 2 ст. 298 определяет, что доходы, полученные учреждением в результате осуществления им приносящей доходы деятельности, а также приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в **самостоятельное распоряжение** учреждения и учитываются им на отдельном балансе. При этом на такие доходы и имущество не распространяется режим имущества, закрепленного за учреждением собственником на праве оперативного управления, и такое имущество не может быть изъято у учреждения без его согласия.

В результате у учреждения появляется особое ограниченное вещное право на определенные виды имущества, которое возникает лишь в исключительных, прямо предусмотренных законом случаях, - **право самостоятельного распоряжения**. Это право возникает в силу прямого указания закона, охватывает обычную для вещных прав "триаду" правомочий и реализуется его субъектом самостоятельно (т.е. со специального предварительного согласия собственника и в этом смысле - по его усмотрению). Субъектами такого вещного права могут быть любые учреждения, в том числе общественные (п. 6 ст. 35 Федерального закона "Об общественных объединениях").

В силу того что право самостоятельного распоряжения доходами, полученными в результате осуществления приносящей доходы деятельности, а также приобретенным за счет таких доходов имуществом законодателем должным образом не определено, в настоящее время среди отечественных правоведов имеются серьезные разногласия относительно оценки правового статуса имущества учреждения, на которое по смыслу закона (п. 2 ст. 298 ГК РФ) следует распространить режим права самостоятельного распоряжения.

Так, одни ученые считают, что право самостоятельного распоряжения полученными доходами и приобретенным за счет них имуществом - это особое вещное право учреждения, но сами эти доходы и приобретенное за счет них имущество при этом по-прежнему принадлежат учреждению на праве оперативного управления <1>. В данном случае они склонны считать, что право самостоятельного распоряжения является разновидностью права оперативного управления, при котором у учреждения появляются некоторые дополнительные правомочия в отношении части закрепленного за ним имущества.

<1> Так, в частности, О.А. Хатунцев, ссылаясь на норму п. 2 ст. 299 ГК РФ, полагает, что "следует признать право учреждения на средства, полученные от приносящей доходы деятельности, на приобретенное в результате имущество правом оперативного управления". См.: Хатунцев О.А.

Ограниченные вещные права и их специфика в системе органов внутренних дел. Уфа: Полиграфист, 2000. С. 71.

Аналогичной точки зрения придерживаются Д.А. Формакидов, А.А. Якимов. См.: Формакидов Д.А. Концепция развития законодательства Российской Федерации о вещных правах. Пермь, 2008. С. 99 - 100; Якимов А.А. Проблема правовой природы имущества учреждений, приобретенного за счет внесметных доходов // Юрист. 2005. N 6. С. 7 - 10.

Заметим, что и бюджетное законодательство до внесения изменений в действующий Бюджетный кодекс РФ в 2007 г. <1> рассматривало право самостоятельного распоряжения доходами учреждения как разновидность права оперативного управления имуществом. Так, согласно п. 2 ст. 42 БК РФ (в прежней редакции) доходы бюджетного учреждения, полученные от предпринимательской и иной деятельности, приносящей доходы, после уплаты налогов и сборов, предусмотренных законодательством о налогах и сборах, должны были в полном объеме учитываться в смете доходов и расходов бюджетного учреждения и отражаться в доходах соответствующего бюджета как доходы от использования имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо как доходы от оказания платных услуг. Доходы, фактически полученные бюджетными учреждениями от платных услуг и иной предпринимательской деятельности при исполнении бюджета сверх утвержденных законом (решением) о бюджете и сверх сметы доходов и расходов, должны были в соответствии с п. 1 ст. 232 БК РФ направляться на финансирование расходов данных бюджетных учреждений.

<1> См.: Федеральный закон от 26 апреля 2007 г. N 63-ФЗ "О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации в части регулирования бюджетного процесса и приведении в соответствие с бюджетным законодательством Российской Федерации отдельных законодательных актов Российской Федерации".

При этом самостоятельность бюджетных учреждений по распоряжению доходами от собственной приносящей доходы деятельности жестко ограничивалась. Не могло бюджетное учреждение иметь отдельную смету, в которой учитывались бы соответствующие доходы и приобретенное за счет них имущество, поскольку в п. 3 ст. 161 БК РФ (в прежней редакции) оговаривалось, что в смете доходов и расходов должны быть отражены все доходы бюджетного учреждения, получаемые как из бюджета, так и от осуществления предпринимательской деятельности, в том числе доходы от оказания платных услуг и иной деятельности. Это, по сути, означало, что у бюджетного учреждения смета всего лишь одна и должна учитывать все доходы без исключения. Средства от приносящей доходы деятельности согласно п. 4 ст. 254 БК РФ зачислялись на единый счет федерального бюджета в соответствующем территориальном органе Федерального казначейства, и учреждение было вправе распоряжаться ими только после отражения указанных средств на лицевом счете бюджетного учреждения. Если же за счет таких доходов учреждением было приобретено недвижимое имущество, распоряжаться им оно могло в соответствии с правилами п. 2 ст. 295 ГК РФ, т.е. с согласия собственника имущества (так как это имеет место в отношении субъекта права хозяйственного ведения).

К сожалению, вышеуказанные нормы БК РФ нивелировали положения ст. 298 ГК РФ о праве самостоятельного распоряжения имуществом, и данное противоречие между гражданско-правовыми и бюджетно-правовыми нормами, несомненно, требовало соответствующего разрешения. В связи с имеющимися разночтениями между гражданским и бюджетным законодательством некоторые авторы даже высказывали мнение, что ключевые принципы гражданского и бюджетного законодательства относительно статуса внебюджетных средств принципиально противоположны <1>.

<1> См.: Бойко Н.Н. Некоторые вопросы правового режима доходов бюджетных учреждений // Финансовое право. 2007. N 3. С. 16.

Вышеназванные изменения, внесенные в БК РФ с 1 января 2008 г., коснулись в том числе деятельности бюджетных учреждений. Ранее бюджетное учреждение на основании закона (решения) о бюджете вправе было использовать полученные им средства от приносящей доходы деятельности на обеспечение своей деятельности на основании документа (генерального разрешения) главного распорядителя (распорядителя) бюджетных средств. Операции с такими средствами осуществлялись в установленном финансовым органом порядке в соответствии со сметой доходов и расходов по приносящей доходы деятельности.

В соответствии с Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2009 год и на плановый период 2010 и 2011 годов" <1> средства, полученные федеральными бюджетными учреждениями, расходуются ими в соответствии с генеральными разрешениями (разрешениями), оформленными главными распорядителями (распорядителями) средств федерального бюджета в установленном Министерством финансов РФ порядке, и сметами доходов и расходов по приносящей доходы

деятельности, утвержденными в порядке, определяемом главными распорядителями средств федерального бюджета, в пределах остатков средств на их лицевых счетах, если иное не предусмотрено законом. Средства, полученные от приносящей доходы деятельности, не могут направляться федеральными бюджетными учреждениями на создание других организаций, покупку ценных бумаг и размещаться на депозиты в кредитных организациях (п. 1 ст. 6).

<1> Федеральный закон от 24 ноября 2008 г. N 204-ФЗ (с изм. от 2 декабря 2009 г.) // СЗ РФ. 2008. N 48. Ст. 5499; 2009. N 49 (ч. II). Ст. 5870.

Бюджетный кодекс РФ в ст. 6 определяет бюджетное учреждение как государственное (муниципальное) учреждение, финансовое обеспечение выполнения функций которого, в том числе по оказанию государственных (муниципальных) услуг физическим и юридическим лицам в соответствии с государственным (муниципальным) заданием, осуществляется за счет средств соответствующего бюджета на основе бюджетной сметы. При этом бюджетная смета представляет собой документ, устанавливающий в соответствии с классификацией расходов бюджетов лимиты бюджетных обязательств бюджетного учреждения.

Таким образом, в настоящее время в определении бюджетного учреждения основной акцент делается на выполняемых таким учреждением функциях по оказанию государственных или муниципальных услуг физическим и юридическим лицам в соответствии с государственным или муниципальным заданием. В основном такие услуги носят безвозмездный характер, но не исключается и оказание платных услуг по ценам, которые устанавливает публично-правовое образование. Однако и платные, и бесплатные услуги должны быть оказаны в рамках государственного или муниципального задания. Кроме того, в новой редакции БК РФ законодатель не использует понятий "смета доходов и расходов по внебюджетной деятельности", "смета доходов и расходов по приносящей доходы деятельности", "смета доходов и расходов по предпринимательской деятельности".

В силу особенностей своего правового статуса бюджетное учреждение может заниматься осуществлением приносящей доходы деятельности только в том случае, если такое право прямо предусмотрено в его учредительных документах, либо в решении собственника о создании учреждения, либо в утвержденном собственником имущества уставе. То есть в любом случае осуществление такой деятельности бюджетным учреждением становится возможным исключительно с согласия собственника имущества. Однако "собственник в данном случае не принуждает его (учреждение. - **3.А.**) к осуществлению деятельности, а только создает предпосылки для нее" <1>. Осуществляет же приносящую доходы деятельность учреждение самостоятельно: самостоятельно решает, каким образом оно будет такую деятельность осуществлять, самостоятельно выбирает направления и методы работы, определяет условия заключаемых при этом договоров и т.д.

<1> Предпринимательское (хозяйственное) право: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. О.М. Олейник. М.: Юристъ, 2000. Т. 1. С. 21.

Как отмечалось ранее, с 1 января 2011 г. статус бюджетных учреждений меняется; многое из того, что действующий БК РФ предусматривает в настоящее время для бюджетных учреждений, с указанной даты будет применимо только в отношении казенных учреждений, финансовое обеспечение деятельности которых будет осуществляться за счет средств соответствующего бюджета на основании бюджетной сметы. Бюджетные же учреждения в части правового регулирования осуществления ими деятельности, приносящей доходы, по сути, приравниваются к автономным учреждениям.

Автономное учреждение вправе осуществлять приносящую доходы деятельность и использовать полученные при этом доходы для достижения цели, ради которой оно создавалось.

Источниками доходов автономного учреждения могут быть, в частности: 1) осуществление деятельности, связанной с выполнением работ, оказанием услуг, частично за плату в соответствии с заданиями учредителя и обязательствами перед страховщиком по обязательному социальному страхованию (п. 2 ст. 4 Федерального закона "Об автономных учреждениях"); 2) выполнение работ, оказание услуг, относящихся к основной деятельности автономного учреждения, для граждан и юридических лиц за плату и на одинаковых при оказании однородных услуг условиях в порядке, установленном федеральными законами (п. 6 ст. 4 вышеназванного Закона); 3) осуществление иных видов деятельности постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых автономное учреждение создано, при условии, что такие виды деятельности указаны в его уставе (п. 7 ст. 4 Закона); 4) участие автономного учреждения в других юридических лицах (п. 6 ст. 3 Закона); 5) использование имущества, в том числе сдача его в аренду (п. 2 ст. 3, п. 3 ст. 4 Закона); 6) получение безвозмездных пожертвований (даров, субсидий) от российских и зарубежных юридических и физических лиц, международных организаций и др. <1>.

<1> См.: Комментарий к Федеральному закону от 3 ноября 2006 г. N 174-ФЗ "Об автономных учреждениях" (постатейный) / Под. ред. М.Ю. Тихомирова // Законодательство и экономика. 2007. N 3. С. 10.

Доходы, полученные автономным учреждением, поступают в его самостоятельное распоряжение и используются им для достижения тех целей, ради которых оно создано. Таким образом, на доходы автономного учреждения и на приобретенное за счет них имущество не распространяется режим права оперативного управления и такое имущество не может быть изъято у учреждения собственником без его согласия даже в том случае, если используется не по целевому назначению. В отношении таких доходов и приобретенного за счет них имущества справедливо говорить о том, что автономное учреждение становится субъектом особого вещного права - **права самостоятельного распоряжения имуществом**.

Возвращаясь к вопросу о правовой природе права самостоятельного распоряжения, заметим, что есть авторы, которые полагают, что полученные учреждением доходы и приобретенное за счет них имущество поступают в хозяйственное ведение учреждения <1>.

<1> Полагаем, что в основу такой точки зрения легли соответствующие положения ранее действовавших нормативных актов (в частности, Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик от 31 мая 1991 г. и Закона РСФСР от 24 декабря 1990 г. "О собственности в РСФСР"), в которых прямо указывалось на то, что учреждение обладает правом хозяйственного ведения в отношении имущества и доходов, приобретенных от разрешенной предпринимательской деятельности.

В частности, по мнению Е.А. Суханова, "смысл данного права, его назначение состоит не в определении характера принадлежности имущества, которое вполне можно было бы уравнивать с принадлежностью остального имущества учреждения, а в некотором расширении содержания правомочия распоряжения конкретным видом имущества" <1>. Это право возникает в силу прямого указания закона, "охватывает обычную для вещных прав "триаду" правомочий и реализуется его субъектом "самостоятельно" (т.е. со специального предварительного согласия собственника и в этом смысле - по его "усмотрению)". Более того, Е.А. Суханов приравнивает право учреждения на самостоятельное распоряжение полученными доходами к праву хозяйственного ведения и предлагает применять в этом случае правила ст. 295 ГК РФ <2>. По его мнению, имущество находится в режиме "особого вещного права, прямо не названного законодателем, однако характер этого права не оставляет сомнений в том, что оно - право хозяйственного ведения" <3>. Однако позже Е.А. Суханов предлагает рассматривать право самостоятельного распоряжения имуществом в качестве разновидности одного из уже имеющихся прав такого типа: "суженного" права хозяйственного ведения или "расширенного" права оперативного управления <4>. Такого же мнения придерживается и О.Б. Леонтьева <5>.

<1> Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М.: Юрид. лит., 1991. С. 197.

<2> Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: БЕК, 1998. Т. 1. С. 606 - 609.

<3> Суханов Е.А. Проблемы правового регулирования отношений публичной собственности и новый Гражданский кодекс // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Изд-во Междунар. центра финансово-эконом. развития, 1998. С. 224.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Гражданское право: В 4 т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права" (под ред. Е.А. Суханова) включен в информационный банк согласно публикации - Волтерс Клувер, 2008 (издание третье, переработанное и дополненное).

<4> См.: Гражданское право: Учебник: В 4 т.: / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2005. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. С. 172.

<5> См.: Леонтьева О.Б. Вещные права образовательных организаций: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2002. С. 36 - 37.

Распространить на доходы и имущество, приобретенные учреждением за счет разрешенной предпринимательской деятельности, режим права хозяйственного ведения предлагает и В.В. Кванина, поскольку, по ее мнению, именно при таком режиме вещного права учреждения смогут самостоятельно распоряжаться этим имуществом (за исключением недвижимого имущества) и денежными средствами и, кроме того, нести самостоятельную имущественную ответственность по своим предпринимательским обязательствам <1>.

<1> См.: Кванина В.В. Гражданско-правовое регулирование отношений в сфере высшего профессионального образования. М.: Готика, 2005. С. 250 - 251.

Схожую позицию занимает Н.В. Козлова, но оговаривает при этом, что объем такого права учреждения "несколько расширен по сравнению с режимом хозяйственного ведения, установленным для государственных и муниципальных унитарных предприятий, поскольку в данном случае нет законодательных ограничений в отношении объектного состава имущества, которым может самостоятельно распоряжаться учреждение" <1>.

<1> Козлова Н.В. Некоммерческие организации: благотворительность или предпринимательство? // Законодательство. 1998. N 1. С. 45.

Оппонируя вышеназванным авторам, считаем возможным обратить внимание на то обстоятельство, что законодатель не использует понятие "право хозяйственного ведения имуществом" для обозначения права учреждения на доходы от собственной предпринимательской и иной приносящей доходы деятельности, а следовательно, не признает их равнозначными понятиями.

По мнению третьих, полученные доходы и приобретенное за счет них имущество принадлежат учреждению на праве собственности. Объясняют свою позицию они тем, что самостоятельное распоряжение есть одно из важнейших правомочий, составляющих право собственности, а значит, и само право следует расценивать именно как право собственности.

Так, С.В. Прокофьев считает, что самостоятельность учреждения проявляется в том, что все сделки по распоряжению имуществом оно совершает самостоятельно, без согласия других лиц. Это означает, что фактически по объему правомочий право самостоятельного распоряжения ничем не отличается от права собственности <1>. По мнению В.А. Дозорцева, право самостоятельного распоряжения учреждения - право "более широкое, чем даже при праве хозяйственного ведения, по существу, ничем не ограниченное право, как при праве собственности" <2>. В.П. Мозолин также считает, что "правовой режим данного имущества значительно приближен к режиму, свойственному праву собственности" <3>. Схожей точки зрения придерживаются Е.В. Баринаева, Д.В. Сараев <4>.

КонсультантПлюс: примечание.

Постатейный комментарий к Федеральному закону "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (под ред. М.Г. Масевич) включен в информационный банк согласно публикации - "Законодательство и экономика", 1999, N 10.

<1> См.: Научно-практический комментарий к Федеральному закону "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (постатейный) / Отв. ред. М.Г. Масевич. М.: Контракт-Инфра, 1999. С. 21.

<2> Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Изд-во Междунар. центра финансово-эконом. развития, 1998. С. 247.

<3> Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, частям первой, второй, третьей / Под ред. Т.Е. Абовой, М.М. Богуславского, А.Ю. Кабалкина, А.Г. Лисицына-Светланова. М.: Юрайт-Издат, 2005. Ст. ст. 297 - 299 (автор комментария - В.П. Мозолин). Заметим, что В.П. Мозолин несколько изменил свою позицию по данному вопросу, поскольку ранее высказывал мнение о том, что "правовой режим данного имущества значительно приближен к режиму, свойственному праву хозяйственного ведения" (См.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Научно-практический комментарий / Отв. ред. А.Ю. Кабалкин, В.П. Мозолин. М.: БЕК, 1996. С. 480).

<4> См.: Баринаева Е.А. Вещные права в системе субъективных гражданских прав // Актуальные проблемы гражданского права: Сборник статей. Вып. 6 / Под ред. О.Ю. Шилохвоста. М.: Норма, 2003. С. 170; Сараев Д.В. Имущественные права учреждений // Юрист. 2002. N 9. С. 44.

Д.В. Сараев полагает, что законодатель, введя в юридический обиход право учреждения на самостоятельное распоряжение имуществом и не раскрыв его содержания, фактически признал за учреждениями право собственности в отношении имущества и доходов, приобретенных учреждением за счет разрешенной предпринимательской деятельности, так как правомочия учреждения в отношении такого имущества равны правомочиям собственника <1>.

<1> См.: Сараев Д.В. Указ. соч. С. 44.

Однако, по нашему мнению, если бы законодатель вознамерился приравнять право

самостоятельного распоряжения имуществом учреждения к праву собственности, то прямо бы указал на то, что доходы от предпринимательской деятельности учреждения поступают в его собственность. Поскольку же законодатель этого не оговаривает, следовательно, сущность права учреждения на самостоятельное распоряжение доходами от собственной приносящей такие доходы деятельности несколько иная, и вряд ли можно признавать за такими доходами режим права собственности. Такой же видится и позиция Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ, нашедшая отражение в Постановлении от 22 июня 2006 г. N 21 "О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами споров с участием государственных и муниципальных учреждений, связанных с применением статьи 120 Гражданского кодекса Российской Федерации" <1>. В данном Постановлении Пленум разъяснил, что ГК РФ, не регламентируя содержание права самостоятельного распоряжения имуществом, приобретенным за счет доходов, полученных от приносящей доходы деятельности, определяет, что учреждение в силу ст. ст. 120, 296, 298 ГК РФ не может обладать данным имуществом на праве собственности. Кроме того, суд пояснил, что и ответственность учреждения за счет доходов от приносящей доходы деятельности и приобретенного за счет них имущества невозможна.

<1> Вестник ВАС РФ. 2006. N 7.

Следует заметить, что среди прочих учреждений законодатель достаточно долго особо "выделял" образовательные учреждения, предоставляя им право собственности на доходы от собственной деятельности, приобретенные на эти доходы объекты собственности, а также на денежные средства, имущество и иные объекты собственности, переданные им физическими и юридическими лицами в форме дара, пожертвования или по завещанию, на продукты интеллектуального и творческого труда, являющиеся результатом деятельности учреждения (п. 7 ст. 39 (в ред. от 3 января 2007 г.) Федерального закона "Об образовании" <1>; п. 2 ст. 27 Федерального закона "О высшем и послевузовском профессиональном образовании" <2>). Возможностью быть собственниками созданного и приобретенного иным законным способом имущества наделил законодатель и общественные учреждения (п. 2 ст. 35 Федерального закона "Об общественных объединениях").

<1> Закон РФ от 10 июля 1992 г. N 3266-1 (в ред. от 13 января 1996 г., с изм. от 8 мая 2010 г.) // Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1992. N 30. Ст. 1797; СЗ РФ. 1996. N 3. Ст. 150; 2010. N 19. Ст. 2291.

<2> Федеральный закон от 22 августа 1996 г. N 125-ФЗ (с изм. от 8 мая 2010 г.) // СЗ РФ. 1996. N 35. Ст. 4135; 2010. N 19. Ст. 2291.

Е.А. Барина полагает, что в данном случае законодатель "назвал право учреждения на указанные доходы и имущество "своим именем", а именно правом собственности" <1>. С ее точки зрения, признание за учреждением права собственности на указанные доходы и имущество выгодно как для государства <2>, так и для вступающих в правоотношения с учреждением лиц, поскольку это предоставит возможность кредиторам обращать взыскание не только на денежные средства учреждения, но и на принадлежащее ему на праве собственности имущество, тем самым освободив в этой части государство от субсидиарной ответственности <3>.

<1> Барина Е.А. Вещные права в системе субъективных гражданских прав // Актуальные проблемы гражданского права: Сборник статей. Вып. 6 / Под ред. О.Ю. Шиловых. М.: Норма, 2003. С. 170.

<2> Видимо, автор имеет в виду в данном случае только государственные учреждения.

<3> Барина Е.А. Вещные права в системе субъективных гражданских прав // Актуальные проблемы гражданского права: Сборник статей. Вып. 6 / Под ред. О.Ю. Шиловых. М.: Норма, 2003. С. 170.

Однако вышеприведенные положения относительно права собственности отдельных учреждений на полученные доходы и иное имущество не согласуются с нормами ГК РФ (в частности, с положениями п. 2 ст. 298), а потому в соответствии с п. 2 ст. 3 ГК РФ не подлежат применению.

Соответствующая точка зрения относительно правового статуса имущества образовательного учреждения высказана в отечественной юридической литературе. Согласно ей учреждение ни при каких обстоятельствах не может быть собственником какого-либо имущества, поскольку это противоречило бы существу юридической конструкции учреждения <1>.

<1> Карягин Н.Е. Вузы: правовые основы деятельности. Казань: Таглитат ИЭУП, 2000. С. 83; Суханов Е.А. Некоммерческие организации как юридические лица // Хозяйство и право. 1998. N 5. С. 46.

Как нам представляется, формулировка п. 2 ст. 298 ГК РФ не оставляет сомнений в том, что право учреждения самостоятельно распоряжаться доходами от собственной приносящей доходы деятельности является **самостоятельным вещным правом**, 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, А.В. Коновалов, Г.А. Кудрявцева, Ю.К. Толстой, В.В. Чубаров, Л.В. Щенникова и др. <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) (под ред. О.Н. Садикова) включен в информационный банк согласно публикации - КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2005 (3-е издание, исправленное, переработанное и дополненное).

<1> См.: Гражданское право: Учебник: В 2 ч. / Под ред. О.Н. Садикова. М.: Юрид. лит., 1996. Ч. 1. С. 256; Гражданское право России: Курс лекций: В 3 ч. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. М.: Теис, 1996. Ч. 1. С. 357 (автор главы - Ю.К. Толстой); Карномазов А.И. Право учреждения на самостоятельное распоряжение имуществом // Юрист. 2002. N 7. С. 28; Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Отв. ред. О.Н. Садиков. М.: Инфра-М, 2002. С. 480 (автор комментария - В.В. Чубаров); Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. СПб.: Юридический центр Пресс, 2001. С. 59 - 61; Кудрявцева Г.А. Предпринимательская деятельность некоммерческих организаций: проблемы правоприменения // Юридический мир. 2002. N 3. С. 60; Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. М.: Юристъ, 2006. С. 114 - 115; др.

Сложившаяся практика также показывает, что содержание права самостоятельного распоряжения по объему уже права собственности и шире права хозяйственного ведения и права оперативного управления имуществом. Можно согласиться с мнением отдельных авторов, что "это право названо не совсем удачно, так как обычно распоряжение - одно из правомочий вещного права, в то время как право самостоятельного распоряжения само состоит из правомочий владения, пользования и распоряжения" <1>, однако сути самого вещного права самостоятельного распоряжения это не меняет. Законодатель прямо ограничивает права субъекта права хозяйственного ведения самостоятельно распоряжаться закрепленным за ним недвижимым имуществом и требует для совершения сделок с ним согласия собственника имущества. Учреждение же самостоятельно, без согласия собственника имущества вправе распоряжаться (в том числе отчуждать) любым имуществом, приобретенным за счет доходов от соответствующей деятельности, - как движимым, так и недвижимым - при условии, что это не противоречит цели создания учреждения.

<1> Зинченко С., Корх С. Вопросы собственности: законодательство и практика // Хозяйство и право. 2000. N 6. С. 53.

Следует согласиться с мнением Г.А. Кудрявцевой, согласно которому "отсутствие уже в законах четкого разъяснения права учреждений самостоятельно распоряжаться доходами, полученными в результате разрешенной предпринимательской деятельности, следует рассматривать как существенный и совершенно неоправданный пробел законодательства, что не способствует качеству практики правоприменения" <1>.

<1> Кудрявцева Г.А. Указ. соч. С. 60.

Право самостоятельного распоряжения имуществом учреждения характеризуется **основными признаками** субъективного вещного права. Во-первых, есть юридическая связь субъекта (учреждения) с вещью (доходами и приобретенным за счет них имуществом), определенное господство над ней. Во-вторых, объектом права являются доходы и приобретенное за счет них имущество, как движимое, так и недвижимое <1>. В-третьих, у обладателя права самостоятельного распоряжения есть возможность удовлетворить свой интерес без посредства других лиц. В-четвертых, все иные лица обязаны не препятствовать осуществлению обладателем права самостоятельного распоряжения имуществом принадлежащих ему правомочий. В-пятых, право самостоятельного распоряжения имуществом пользуется абсолютной вещно-правовой защитой, в том числе против собственника имущества. В-шестых, право самостоятельного распоряжения имуществом характеризуется таким вещно-правовым признаком, как право следования, так как данное право следует судьбе вещи.

<1> Попутно заметим, что в случае, когда в самостоятельное распоряжение учреждения поступает объект недвижимости, данное право подлежит государственной регистрации как соответствующее право

на недвижимое имущество. Однако на сегодняшний день ни ГК РФ (п. 1 ст. 131), ни другие законодательные акты не содержат соответствующего указания на необходимость осуществления государственной регистрации права самостоятельного распоряжения недвижимым имуществом учреждения.

Поскольку праву самостоятельного распоряжения имуществом учреждения присущи как минимум вышеперечисленные основные признаки субъективного вещного права, данное право следует квалифицировать как особое ограниченное вещное право, принадлежащее учреждению. **Право самостоятельного распоряжения имуществом можно определить как ограниченное вещное право учреждения, которое предоставляет его обладателю определенные вид и меру возможного поведения в отношении имущества, полученного в виде доходов от разрешенной учреждению приносящей доходы деятельности или за счет таких доходов и учитываемого учреждением на отдельном балансе.**

Учреждению как обладателю права самостоятельного распоряжения имуществом принадлежат правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, которые в определенной мере ограничены необходимостью осуществлять названные правомочия в соответствии с целями, ради которых и создано данное конкретное учреждение, поскольку такой участник гражданского оборота наделен законодателем специальной правосубъектностью.

Учреждение владеет и пользуется имуществом, находящимся в его самостоятельном распоряжении, а также самостоятельно осуществляет в отношении такого имущества любые действия (в том числе сделки), не запрещенные законом, при условии, что такие действия (сделки) направлены на достижение цели, ради которой создано учредителем данное учреждение.

Следует еще раз заметить, что право самостоятельного распоряжения шире права хозяйственного ведения имуществом (и тем более шире права оперативного управления имуществом), так как закон ограничивает права субъектов права хозяйственного ведения самостоятельно распоряжаться закрепленным за ними недвижимым имуществом и требует для совершения сделок с ним согласия собственника имущества. Учреждение же самостоятельно, без согласия собственника имущества вправе распоряжаться (в том числе отчуждать) любым имуществом - как движимым, так и недвижимым - при условии, что соблюдаются цели создания учреждения.

Такое вещное право, каковым является право самостоятельного распоряжения имуществом, нуждается в более четком законодательном определении, что позволит избежать многих казусов на практике, когда данное вещное право либо "притягивают" к праву собственности, либо, наоборот, "сжимают" до права хозяйственного ведения, а то и права оперативного управления имуществом. При этом целесообразным видится раскрытие сущности и содержания данного правового института - права самостоятельного распоряжения имуществом - непосредственно в ГК РФ.

Кроме того, представляется необходимым внести соответствующие изменения в Федеральный закон "О некоммерческих организациях", дополнив ст. 9 Закона нормой о праве самостоятельного распоряжения учреждения на доходы, полученные в результате осуществления разрешенной учреждению предпринимательской деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество. Следует внести соответствующие изменения и в законодательные акты о государственной регистрации прав на недвижимое имущество (в частности, в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <1>), прямо предусмотрев в них необходимость государственной регистрации принадлежащего учреждению права самостоятельного распоряжения недвижимым имуществом, приобретенным за счет доходов от разрешенной предпринимательской деятельности.

<1> Федеральный закон от 21 июля 1997 г. (с изм. от 17 июня 2010 г.) // СЗ РФ. 1997. N 30. Ст. 3594; 2010. N 25. Ст. 3070.

§ 4. Иные права на имущество юридического лица

Давая определение понятия юридического лица в ст. 48 ГК РФ, законодатель ограничивается перечислением права собственности, права хозяйственного ведения и права оперативного управления как вещных прав, на началах которых имущество может принадлежать тому или иному юридическому лицу. В ст. 216 ГК РФ называется также право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, субъектами которого могут быть некоторые юридические лица.

В то же время действующее отечественное законодательство допускает возможность обособления имущества субъекта и на некоторых иных началах. Передача и закрепление имущества за тем или иным юридическим лицом возможны как на внедоговорных (право хозяйственного ведения, право оперативного управления), так и на договорных началах (в частности, договор доверительного управления имуществом, договор аренды). И в том и в другом случае вместе с предоставляемым

имуществом к хозяйствующему субъекту переходят в оговоренном объеме правомочия владения, пользования и распоряжения этим имуществом, составляющие в своем единстве содержание любого вещного права. В частности, правоотношения, складывающиеся в силу договора аренды или договора доверительного управления имуществом, хотя и являются обязательственными, не лишены признаков вещно-правового характера.

Прежде всего вещными такие правоотношения являются применительно к арендатору, доверительному управляющему в их отношениях со всеми третьими лицами. Однако нельзя, по нашему мнению, отрицать и того, что вещно-правовой характер присущ и взаимоотношениям названных субъектов непосредственно с собственником имущества. Доверительный управляющий по договору доверительного управления имуществом, арендатор по договору аренды приобретают одновременно с передачей им имущества собственником правомочия владения, пользования и распоряжения этим имуществом, причем объем всех названных правомочий в каждом отдельном случае устанавливается как законом, так и непосредственно заключаемым между сторонами договором. Вещное право представляет собой такое субъективное право, которое рассчитано на характеристику правомочий обладателя (на любом легитимном основании) того или иного имущества по отношению к этому имуществу.

При рассмотрении названных выше имущественных прав большое значение имеет именно объемно-содержательная характеристика, так как отличие такого рода 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 юридическому лицу.

Несмотря на то что арендатор, доверительный управляющий не являются собственниками закрепленного за ними имущества, их права в отношении такого имущества защищаются как вещные. Юридическое лицо, являясь субъектом того или иного ограниченного вещного права, обладает теми же правами по защите закрепленного за ним имущества и своих законных интересов относительно этого имущества, как и хозяйствующие субъекты - собственники имущества. Они вправе истребовать имущество из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ), от добросовестного приобретателя (за исключением предусмотренных законом случаев) (ст. 302 ГК РФ), требовать устранения всяких нарушений своего права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (ст. 304 ГК РФ). Все это еще раз свидетельствует о наличии вещно-правовых признаков.

Контрольные вопросы

1. Что представляет собой право хозяйственного ведения имуществом? В чем его особенности?
2. Дайте характеристику субъекту права хозяйственного ведения.
3. Что включает в себя право хозяйственного ведения? Каково его содержание?
4. Что представляет собой право оперативного управления имуществом?
5. Каково содержание права оперативного управления?
6. В чем особенности права оперативного управления, принадлежащего казенному предприятию?
7. Назовите особенности, отличающие содержание права оперативного управления учреждения.
8. Зависит ли объем принадлежащих субъекту правомочий от вида и типа учреждения?
9. Что такое приносящая доходы деятельность? Кто вправе ее осуществлять?
10. Что следует понимать под правом учреждения на самостоятельное распоряжение доходами от приносящей доходы деятельности?
11. Какие иные права на имущество юридического лица вы можете назвать?

Литература

1. Ахметьянова З.А. Вещные права на имущество юридических лиц. Казань: Изд-во "Таглитат" ИЭУП, 2001.
2. Ахметьянова З.А. Правовой статус имущества юридических лиц. Казань: Изд-во "КФЭИ", 1996.
3. Бабаев А.Б. Система вещных прав: Монография. М.: Волтерс Клувер, 2006.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Гражданское право: В 4 т. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права" (том 2) (под ред. Е.А. Суханова) включен в информационный банк согласно публикации - Волтерс Клувер, 2008 (3-е издание, переработанное и дополненное).

4. Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. Т. 2. М.: Волтерс Клувер, 2007. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права.
5. Ершова И.В. Правовой режим государственного имущества в хозяйственном обороте:

теоретические основы и пути совершенствования. М.: Юриспруденция, 2001.

6. Кряжевских К.П. Право оперативного управления и право хозяйственного ведения государственным имуществом. СПб.: Юридический центр Пресс, 2004.

7. Петров Д.В. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления. СПб.: Юридический центр Пресс, 2002.

8. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд. М.: Статут, 2011. Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права.

9. Селецкая С.Б. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления как элементы правового положения унитарного предприятия. Казань, 2006.

10. Хатунцев О.А. Ограниченные вещные права и их специфика в системе органов внутренних дел. Уфа: Полиграфист, 2000.

Глава 3. ВЕЩНЫЕ И ИНЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ПРИРОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ

§ 1. Понятие и особенности права собственности на земельный участок

Вещным правам на земельные участки на сегодняшний день посвящена специальная глава в ГК РФ (гл. 17), а также гл. 3 и 4 ЗК РФ. Согласно проекту Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предполагается предусмотреть в ГК РФ гл. 19.2 "Право собственности на земельные участки и иные природные объекты".

Право собственности на земельный участок есть субъективное вещное право, представляющее собой обеспеченные законом вид и меру возможного поведения его обладателя (собственника) в отношении принадлежащего ему земельного участка, что позволяет собственнику осуществлять наиболее полное господство над данным природным объектом. Последнее, в свою очередь заключается в правомочиях собственника своей властью и в своем интересе владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности земельным участком, совершая в отношении последнего любые не противоречащие закону действия. Содержание права собственности на земельный участок составляет традиционная для российского права "триада" правомочий, где под правомочием владения понимается основанная на законе возможность иметь земельный участок у себя в хозяйстве; правомочием пользования - возможность эксплуатировать этот земельный участок, извлекая из него полезные свойства; правомочием распоряжения - возможность определять юридическую судьбу земельного участка.

Собственник земельного участка осуществляет принадлежащие ему правомочия по своему усмотрению, и мера возможного поведения собственника в отношении принадлежащего ему объекта является абсолютной и от воли других лиц не зависит. В то же время собственник земельного участка не располагает абсолютной свободой в выборе способов и направлений использования принадлежащего ему на праве собственности земельного участка. Объясняется это тем, что, во-первых, земля должна использоваться в соответствии с ее целевым назначением, определяемым принадлежностью земельного участка к той или иной категории земель, а во-вторых, использование земель необходимо осуществлять способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе и непосредственно самой земле как ценному природному объекту (т.е. с учетом природоохранных требований). Закон запрещает также использование земельного участка (равно как и любого другого имущества) в ущерб интересам других лиц или общества в целом. Кроме того, иные границы правомочия пользования земельным участком могут определяться законом, договором и иными правовыми основаниями (например, завещанием).

Поскольку в Российской Федерации признаются частная, муниципальная, государственная и иные формы собственности (п. 2 ст. 8 Конституции РФ; п. 1 ст. 212 ГК РФ), земельный участок может находиться соответственно в собственности граждан и юридических лиц, в собственности Российской Федерации, ее субъектов и в собственности муниципальных образований. В отдельных случаях закон оговаривает те земельные участки, которые могут находиться только в собственности публично-правового образования.

§ 2. Земельный участок как объект права собственности

Объектом права собственности на землю выступает конкретный земельный участок или его часть (ст. 6 ЗК РФ). При этом следует учитывать, что земля выступает объектом права собственности в качестве ограниченного в пространстве земельного участка, границы и местоположение которого устанавливаются в порядке, предусмотренном законодательством о землеустройстве.

На сегодняшний день ЗК РФ определяет **земельный участок** как часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст. 11.1). При этом указывается, что земельные участки как объекты гражданских прав образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В законе оговариваются требования, которые предъявляются к образуемым и измененным земельным участкам. Во-первых, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и установленными в соответствии с ним градостроительными регламентами могут определяться предельные (т.е. максимальные и минимальные) размеры земельных участков. Во-вторых, если на земельный участок не распространяется действие градостроительных регламентов, то предельный размер участка определяется в соответствии с ЗК РФ и другими федеральными законами (ст. 11.9 ЗК РФ).

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации предлагается сформулировать понятие земельного участка как объекта права собственности в ГК РФ, определив его как участок поверхности земли, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке, прошедший государственный кадастровый учет. Аналогичная норма приводится и в проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ (ст. 289).

Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения (п. 2 ст. 261 ГК РФ). Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого земельного участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц (п. 3 ст. 261 ГК РФ).

Земельный участок как объект имущественных прав обладает свойством оборотоспособности. В соответствии со ст. 129 ГК РФ объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться и переходить от одного к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Ограничения оборотоспособности таких объектов, как земельные участки, установлены ЗК РФ. В частности, в п. 4 ст. 27 Кодекса приводится перечень земельных участков, изъятых из оборота, а в п. 5 этой же статьи - земельных участков, ограниченных в обороте. Оборота же земель сельскохозяйственного назначения регулируется специальным Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Земельный участок является согласно гражданскому законодательству недвижимым имуществом, в связи с чем право собственности на данный объект, его ограничение (обременение), переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Кроме того, земельный участок подлежит еще и специальной регистрации в компетентных органах по земельным ресурсам и землеустройству.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не закрытые для общего доступа, признаются **земельными участками общего пользования**. На таких землях свободно, без каких-либо разрешений имеют право находиться граждане, которые могут использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка (п. 1 ст. 262 ГК РФ). Если земельный участок не огорожен либо его собственник иным образом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через данный земельный участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

Земельный участок как объект права собственности и иных имущественных отношений уникален. В условиях рыночных отношений значимость правового регулирования земельных отношений резко возрастает.

§ 3. Содержание права собственности на земельный участок

Содержание права собственности на земельный участок соответственно составляют правомочие владения, правомочие пользования и правомочие распоряжения земельным участком.

Владение земельным участком есть фактическое обладание, господство лица над данным объектом. Соответственно под **правомочием владения земельным участком** понимается основанная на законе и охраняемая им возможность субъекта иметь земельный участок у себя в хозяйстве и оказывать какое-либо непосредственное воздействие на этот земельный участок.

Правомочие пользования земельным участком позволяет собственнику использовать (эксплуатировать) земельный участок, извлекать из него какие-либо полезные свойства (размещать на

нем постройки и сооружения, выращивать сельскохозяйственную продукцию, получать плоды от многолетних насаждений на участке и т.п.). По общему правилу плоды, продукция, доходы и иные поступления, полученные в результате использования имущества (в данном случае земельного участка), принадлежат лицу, которое использует его на законном основании, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором об использовании этого имущества (ст. 136 ГК РФ).

Согласно ст. 40 ЗК РФ собственники земельных участков имеют право использовать для собственных нужд в установленном законом порядке не только поверхность земельного участка и почвенный слой, но и имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы.

Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем земельном участке другим лицам. Однако при осуществлении этих прав необходимо соблюдение градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (п. 1 ст. 263 ГК РФ).

Правомочие распоряжения дает собственнику земельного участка возможность определять его юридическую судьбу, включать этот природный объект в экономический оборот путем совершения с ним различных сделок (купля-продажа, сдача в аренду, передача в доверительное управление, внесение в качестве вклада в уставный капитал коммерческих организаций и др.).

Собственник земельного участка может передать принадлежащие ему правомочия владения и пользования другому физическому или юридическому лицу. Если при этом право собственности на земельный участок сохраняется за его первоначальным обладателем, то владение и пользование в той или иной мере ограничены его волей. Допускается передача правомочия пользования без передачи владения (например, сервитут) и передача правомочия владения без пользования (к примеру, в случае передачи земельного участка на хранение в порядке секвестра). Возможна и одновременная передача правомочий владения и пользования (например, аренда земельного участка). Однако оба эти правомочия зависят от правомочия распоряжения земельным участком, которое в полном объеме принадлежит лишь собственнику последнего.

Право собственности на землю гарантировано Конституцией РФ и защищается законом. Собственник земельного участка может использовать для защиты своего права способы, предусмотренные ст. 12 ГК РФ, а также иные способы защиты, не противоречащие действующему законодательству и не нарушающие права и законные интересы третьих лиц. Также собственник земельного участка вправе истребовать его из чужого незаконного владения в соответствии со ст. ст. 301 и 303 ГК РФ, а также вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были связаны с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

§ 4. Субъекты права собственности на земельный участок

Согласно действующему земельному законодательству земля в Российской Федерации находится в государственной, муниципальной и частной собственности.

Множественность форм собственности на землю впервые была законодательно провозглашена в Законе РСФСР 1990 г. "О земельной реформе" и по сути своей явилась одним из важнейших достижений проводимой в нашей стране земельной реформы, поскольку советский период характеризовался правом исключительной государственной собственности на землю. Физическим и юридическим лицам земельный участок мог быть предоставлен только в пользование, какие-либо сделки в отношении земли и земельных участков были запрещены.

Конституция РФ 1993 г. (ст. 9) определила, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. В соответствии с действующим гражданским законодательством (п. 4 ст. 212 ГК РФ) права всех собственников (независимо от формы собственности) защищаются равным образом. Таким образом, виды прав на землю определены в отечественном законодательстве "по субъекту" <1>, так как Основным Законом государства установлены круг субъектов, обладающих правом собственности на имущество, а также, в зависимости от субъекта, обладающего правом на землю, - объем прав и обязанностей, составляющих содержание того или иного вида права собственности на землю.

<1> Подробнее см.: Земельное право: Учебник / Отв. ред. С.А. Боголюбов. М.: Норма, 2000. С. 67 - 68.

Под **субъектом права собственности на землю** следует понимать лицо, осуществляющее владение, пользование и распоряжение земельным участком на законном основании. При этом физические и юридические лица как субъекты права собственности объединены понятием права частной собственности на землю; субъектами права государственной собственности на землю являются соответственно Российская Федерация и ее субъекты; субъектами права муниципальной собственности

на землю - муниципальные образования. Причем именно в зависимости от того, находится земля в собственности физического лица, юридического лица, государства, государственного или муниципального образования, определяются основания приобретения и прекращения права собственности на землю.

Частная собственность на землю представлена в Российской Федерации собственностью физических и юридических лиц. Согласно ст. 213 ГК РФ в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может им принадлежать. Количество и стоимость находящегося в собственности частных лиц имущества законом не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законодательно в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (п. 2 ст. 1 ГК РФ). Однако отдельные ограничения - в общей площади земельных участков, находящихся в собственности одного гражданина, его родственников и созданных с его участием юридических лиц, - установлены для земель сельскохозяйственного назначения.

В частной собственности - собственности физических и юридических лиц - находятся земельные участки, приобретенные названными субъектами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации (п. 1 ст. 15 ЗК РФ). Согласно действующему земельному законодательству физические и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. В собственность частных лиц могут быть предоставлены практически любые земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, за исключением лишь тех, которые в соответствии с ЗК РФ, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Однако закон запрещает иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам иметь на праве собственности земельные участки, находящиеся на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе РФ, и иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами. Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" установлен запрет на приобретение в собственность иностранными гражданами, лицами без гражданства и иностранными юридическими лицами участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Собственниками земельных участков могут быть как коммерческие, так и некоммерческие организации, за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий и учреждений, за которыми земельные участки закрепляются на началах ограниченных вещных прав. Отдельные юридические лица, хотя и являются собственниками приобретенных ими земельных участков, могут использовать последние только для целей, предусмотренных их учредительными документами (в частности, общественные и религиозные организации, благотворительные фонды и др.).

Гражданин или юридическое лицо - собственник земельного участка обладает полным объемом правомочий собственника и по своему усмотрению осуществляет правомочия владения, пользования и распоряжения земельным участком. Собственник земельного участка вправе владеть земельным участком, самостоятельно хозяйствовать на нем, использовать участок, а также имеющиеся на нем общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, пресные подземные воды, с соблюдением требований законодательства возводить на своем земельном участке объекты недвижимости и пр.

Собственник должен использовать земельный участок в соответствии с его назначением, рационально и эффективно. Он вправе по своему усмотрению совершать любые действия в отношении земельного участка и обязан при этом, во-первых, соблюдать требования действующего законодательства, во-вторых, не нарушать права и законные интересы других пользователей и иных лиц. Кроме того, его действия не должны наносить вред окружающей среде.

Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. Разграничение же государственной собственности на землю на федеральную собственность (собственность Российской Федерации), собственность государственных образований (собственность субъектов Российской Федерации) и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность), ранее осуществлявшееся в соответствии с утратившим в настоящее время силу Федеральным законом "О разграничении государственной собственности на землю" <1>, теперь основывается на положениях ЗК РФ. До разграничения государственной собственности на землю распоряжение землями, находящимися в государственной собственности, осуществляется органами местного самоуправления в пределах их полномочий, если иное не предусмотрено законодательством (п. 10 ст. 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" <2>).

<1> Федеральный закон от 17 июля 2001 г. N 101-ФЗ // СЗ РФ. 2001. N 30. Ст. 3060.

<2> Федеральный закон от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ (с изм. от 22 июля 2010 г.) // СЗ РФ. 2001. N

Российская Федерация как государство может участвовать в земельных отношениях, во-первых, в качестве субъекта государственной власти, устанавливающего нормы земельного законодательства, осуществляющего государственный контроль за использованием земель и другие функции, поименованные в ст. ст. 9 - 10 ЗК РФ, во-вторых, в качестве собственника земельных участков. Причем, выступая в гражданском обороте во втором качестве (собственника земельных участков), государство по своему правовому статусу приравнивается к другим участникам имущественных отношений - физическим и юридическим лицам, так как обладает теми же правами и несет те же обязанности, что и другие собственники земельных участков (в соответствии со ст. 124 ГК РФ).

Государственная собственность на землю в Российской Федерации подразделяется соответственно на федеральную собственность (собственность Российской Федерации) и на государственную собственность субъектов Российской Федерации (собственность республик, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов федерального значения). При этом от имени Российской Федерации и от имени ее субъектов права собственника земельного участка осуществляют соответствующие органы государственной власти (в пределах их компетенции). В частности, от имени Российской Федерации права собственника земельных участков (по управлению государственным имуществом и земельными ресурсами) осуществляет Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом. В отдельных случаях, предусмотренных соответствующими нормативными правовыми актами, от имени собственника - государственного образования могут выступать государственные и муниципальные органы, а также граждане и юридические лица (ст. 125 ГК РФ).

В соответствии со ст. 17 ЗК РФ в **федеральной собственности** находятся: 1) земельные участки, признанные таковыми федеральными законами; 2) земельные участки, право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; 3) земельные участки, приобретенные Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. При этом в федеральной собственности могут находиться земельные участки, не предоставленные в частную собственность (собственность физических и юридических лиц) по основаниям, предусмотренным законом.

В **собственности субъектов Российской Федерации** находятся: 1) земельные участки, признанные таковыми федеральными законами; 2) земельные участки, право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; 3) земельные участки, приобретенные субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (ст. 18 ЗК РФ). Так, в собственности субъектов Российской Федерации, при условии, что они не предоставлены в частную собственность физических и юридических лиц, могут находиться: а) земельные участки, занятые недвижимым имуществом, находящимся соответственно в собственности субъектов РФ; б) земельные участки, предоставленные органам государственной власти субъектов РФ, государственным унитарным предприятиям и государственным учреждениям, созданным органами государственной власти субъектов РФ; в) земельные участки, отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий регионального значения, землям лесного фонда, находящимся в собственности субъектов РФ в соответствии с федеральными законами, землям водного фонда, занятым водными объектами, находящимися в собственности субъектов РФ, землям фонда перераспределения земель; г) земельные участки, занятые приватизированным имуществом, находившимся до его приватизации в собственности субъектов РФ.

Так, в соответствии со ст. 19 Земельного кодекса Республики Татарстан в собственности Республики Татарстан находятся: 1) земельные участки, признанные таковыми федеральными законами; 2) земельные участки, право собственности Республики Татарстан на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; 3) земельные участки, приобретенные Республикой Татарстан по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Республики Татарстан, осуществляют органы исполнительной власти Республики Татарстан в пределах их компетенции, определяемой ЗК РТ, иными законами и другими нормативными правовыми актами Республики Татарстан.

Российская Федерация и ее субъекты как собственники земельных участков осуществляют управление и распоряжение такими объектами, непосредственное же владение и пользование находящимися в государственной собственности земельными участками осуществляют физические и юридические лица, которым последние предоставлены в пользование, пожизненное наследуемое владение или в аренду.

Муниципальной собственностью признаются земельные участки, принадлежащие на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям. Территорию муниципального образования составляют земли городских, сельских поселений,

прилегающие к ним земли общего пользования, рекреационные зоны, земли, необходимые для развития поселений, и другие земли в границах муниципального образования независимо от формы собственности и целей назначения.

В муниципальной собственности согласно земельному законодательству (ст. 19 ЗК РФ) находятся: 1) земельные участки, признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъекта Российской Федерации; 2) земельные участки, право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; 3) земельные участки, приобретенные по основаниям, установленным гражданским законодательством. При этом в муниципальной собственности могут находиться земельные участки, не предоставленные в частную собственность физических и юридических лиц.

В соответствии со ст. 20 ЗК РФ в муниципальной собственности находятся, во-первых, земельные участки, признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами Республики Татарстан; во-вторых, земельные участки, право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; в-третьих, земельные участки, приобретенные по основаниям, установленным гражданским законодательством.

В действующем российском законодательстве оговаривается также, что в собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут на безвозмездной основе передаваться земли, находящиеся в государственной собственности (в собственности Российской Федерации и ее субъектов), в том числе и за пределами границ муниципальных образований. Однако в таких субъектах Российской Федерации, как города федерального значения Москва и Санкт-Петербург, земельные участки при разграничении государственной собственности на землю в муниципальную собственность не передаются, так как право муниципальной собственности на земельные участки в этих субъектах возникает при передаче соответствующих земельных участков из собственности городов Москвы и Санкт-Петербурга в муниципальную собственность в соответствии с законами этих субъектов РФ.

Права собственника от имени муниципального образования осуществляют органы местного самоуправления. В отдельных случаях, предусмотренных законом, данные полномочия могут осуществлять иные лица по специальному поручению органов местного самоуправления.

Специальные правила предусматривает законодатель в отношении субъектов - обладателей прав на **земельные участки сельскохозяйственного назначения**, что обусловлено особым назначением таких земель.

В ст. 78 ЗК РФ в качестве субъектов прав на сельскохозяйственные земли называются: 1) граждане, в том числе ведущие крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество; 2) хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия, иные коммерческие организации; 3) некоммерческие организации, в том числе потребительские кооперативы, религиозные организации; 4) казачьи общества; 5) опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные подразделения научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений; 6) общины коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Перечисленные выше субъекты прав на земли сельскохозяйственного назначения не исчерпывают перечня субъектов, являющихся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков данной категории земель. Большие площади таких земель могут находиться в ведении государственных и муниципальных органов. Это - земли запаса, земли, приобретенные ими в собственность или переданные после прекращения прав прежних владельцев, пользователей и собственников, в том числе в порядке конфискации.

Все субъекты прав на земли сельскохозяйственного назначения должны обладать общей, а некоторые специальной право- и дееспособностью. Так, все юридические лица, исключая, разумеется, органы государственной и муниципальной власти, должны быть предприятиями, учреждениями, организациями сельскохозяйственного профиля, что фиксируется в их уставе.

§ 5. Основания приобретения и прекращения права собственности на земельный участок

Право собственности на земельный участок возникает по основаниям, предусмотренным гл. 2 ГК РФ, а также иными федеральными законами. Общие основания приобретения права собственности (в том числе в отношении земельного участка) установлены ст. 218 ГК РФ; иные основания возникновения права собственности на земельный участок предусмотрены ЗК РФ.

Право частной собственности на земельный участок возникает по следующим **основаниям**: 1) из договоров и иных гражданско-правовых сделок (в частности, купли-продажи, мены, дарения, ренты); 2) из соответствующих актов государственных и муниципальных органов; 3) из судебных решений об

установлении права собственности на землю; 4) в результате приобретения земельного участка в порядке наследования; 5) в результате приобретения земельного участка по иным законным основаниям; 6) вследствие наступления событий, с которыми закон связывает определенные правовые последствия.

В качестве одного из оснований приобретения права частной собственности на землю закон допускает приватизацию земельных участков. При этом исключительное право на приватизацию земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, установленных ЗК РФ, а также иными федеральными законами (в частности, Федеральными законами "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и "О приватизации государственного и муниципального имущества" <1> (ст. 28)).

<1> Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ (с изм. от 31 мая 2010 г.) // СЗ РФ. 2002. N 4. Ст. 25; 2010. N 23. Ст. 2788.

Особо оговорены законодателем случаи возникновения государственной и муниципальной собственности на землю. Во-первых, в основании возникновения права государственной или муниципальной собственности на землю может лежать нормативный правовой акт. Во-вторых, это может быть решение соответствующего государственного (муниципального) органа о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 49 ЗК РФ). В-третьих, в случае нарушения собственником земельного участка земельного или иного законодательства на основании соответствующего судебного решения возможно принудительное прекращение права частной собственности на земельный участок путем его изъятия (ст. 44 ЗК РФ), конфискации (ст. 50 ЗК РФ) или реквизиции (ст. 51 ЗК РФ). Кроме того, по решению суда право государственной или муниципальной собственности может возникнуть на бесхозный земельный участок.

ЗК РФ выделяет главным образом три **основания возникновения права государственной и муниципальной собственности** на землю:

1) специальное указание в федеральном законе (законе субъекта Российской Федерации - для муниципальной собственности) на принадлежность земельных участков. Так, к примеру, согласно ст. 13 Федерального закона "О гидрометеорологической службе" <1> к федеральной собственности относится государственная наблюдательная сеть, в том числе отведенные под нее земельные участки и части акваторий;

<1> Федеральный закон от 19 июля 1998 г. N 113-ФЗ (с изм. от 23 июля 2008 г.) // СЗ РФ. 1998. N 30. Ст. 3690; 2008. N 30 (ч. II). Ст. 3616.

2) принятие Правительством РФ актов об утверждении перечней земельных участков, на которые право собственности соответственно Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает при разграничении государственной собственности на землю, а также вступление в законную силу судебных решений по спорам, связанным с разграничением права государственной собственности на землю в соответствии с земельным законодательством. Такие перечни земельных участков подготавливает специально уполномоченный федеральный орган исполнительной власти по имущественным отношениям, а после утверждения таких перечней земельных участков Правительством РФ сведения о включенных в них земельных участках вносятся в документы государственного земельного кадастра;

3) приобретение земельных участков Российской Федерацией, ее субъектами, муниципальными образованиями в результате совершения гражданско-правовых сделок с другими участниками гражданского оборота, в порядке наследования от граждан и по иным гражданско-правовым основаниям.

Также в государственной или муниципальной собственности находятся не предоставленные в частную собственность физических и юридических лиц участки из земель, специально указанных непосредственно в ЗК РФ.

Кроме того, в государственную или муниципальную собственность поступают земельные участки, выкупленные у собственников соответственно для государственных или муниципальных нужд (ст. 49 ЗК РФ), а также реквизированные и конфискованные земельные участки (ст. ст. 50, 51 ЗК РФ). Земли, национализированные в установленном законом порядке, также поступают в государственную собственность (ст. 235 ГК РФ), а бесхозные земельные участки становятся муниципальной собственностью (ст. 225 ГК РФ).

Прекращено право собственности на земельный участок может быть только по тем основаниям и в том порядке, которые предусмотрены непосредственно законом.

В соответствии со ст. 44 ЗК РФ право собственности на земельный участок прекращается, во-первых, при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, во-вторых, при отказе собственника от права собственности на земельный участок, в-третьих, в силу принудительного

изъятия у собственника земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством. При этом принудительное изъятие земельного участка у собственника допускается только по основаниям, предусмотренным непосредственно законом: 1) при обращении взыскания на земельный участок по обязательствам; 2) при отчуждении земельного участка, который в силу закона не может принадлежать данному лицу; 3) при реквизиции земельного участка; 4) при конфискации земельного участка; 5) при невозможности выдела в натуре земельного участка участнику долевой собственности при ее разделе на основании ст. 252 ГК РФ; 6) в случае признания на основании судебного решения права собственности на земельный участок за собственником недвижимости согласно п. 2 ст. 272 ГК РФ, когда снос здания или сооружения, находящегося на чужом земельном участке, запрещен в соответствии с законом и иными правовыми актами; 7) в случае выкупа земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

§ 6. Ограниченные вещные права на земельные участки

Земельный участок как объект права собственности и иных имущественных отношений уникален. В условиях рыночных отношений значимость правового регулирования земельных отношений резко возрастает. Злободневность данной темы для практики очевидна. К примеру, до сих пор нет ясности в вопросе о содержании таких вещных прав в отношении земельных участков, как право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения, нет единообразия и в понимании земельного сервитута, что, несомненно, является поводом для многочисленных научных дискуссий.

Согласно действующему законодательству земельные участки могут принадлежать и не собственнику - на ином, нежели право собственности, легитимном основании. Среди таких легитимных оснований, кроме права собственности, ГК РФ называет право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. ст. 216, 265), право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. ст. 216, 268), сервитуты (ст. ст. 216, 274, 277); ЗК РФ - право постоянного (бессрочного) пользования (ст. 20), право пожизненного наследуемого владения (ст. 21), право аренды (ст. 22), право безвозмездного срочного пользования (ст. 24) и право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (ст. 23). Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет в отношении земельного участка правомочия владения, пользования и некоторого распоряжения на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником земельного участка.

В отношении таких ограниченных вещных прав, как право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации указывается, что они должны быть сохранены без установления какого-либо срока, на который они сохраняются, и без изменения их содержания. Однако необходимо оговорить законодательно, что такие права не должны возникать в будущем и предоставление земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения и праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком кому-либо в последующем невозможно. Авторы Концепции предлагают механизм для постепенного исчезновения этих прав, а также считают нужным предусмотреть стимулы для трансформации этих прав в другие вещные права, предусмотренные ГК РФ.

Проект Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагает дополнить Кодекс статьей о правах на земельные участки лиц, не являющихся их собственниками, и предусмотреть в ней, что земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены ГК РФ. При этом лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет права владения и пользования или права пользования земельным участком на условиях и в пределах, предусмотренных законом или договором с собственником. Однако перечень каких-либо прав в данной статье (ст. 293) не приводится.

§ 7. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком

Такой правовой институт, как право пожизненного наследуемого владения земельным участком, был введен в отечественное законодательство еще в 1990 г. Основами законодательства Союза ССР и союзных республик о земле.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком представляет собой ограниченное вещное право в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, т.е. определенные вид и меру возможного поведения субъекта - обладателя данного права - в отношении соответствующего земельного участка, передаваемое по наследству.

Статьей 265 ГК РФ определено, что право пожизненного наследуемого владения земельным

участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретается гражданами по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством. Согласно ст. 21 ЗК РФ предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие данного Кодекса не допускается. Но право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие ЗК РФ, сохраняется.

В соответствии с гражданским законодательством гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения земельным участком (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности (ст. 266 ГК РФ).

Что касается распорядительных действий, то по общему правилу, предусмотренному п. 3 ст. 264 ГК РФ, владелец земельного участка, не являющийся его собственником, не вправе распоряжаться этим участком, если иное не предусмотрено законом. Не допускает каких-либо распорядительных действий со стороны владельца в отношении земельного участка, находящегося у него на праве пожизненного наследуемого владения, и ЗК РФ. Единственным исключением в отношении распорядительных полномочий владельца является его право передать принадлежащее ему право пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству (ст. 267 ГК РФ).

Переход права пожизненного наследуемого владения на земельный участок осуществляется в результате наследования в соответствии с нормами гражданского законодательства о наследовании и подлежит государственной регистрации, которая производится на основании свидетельства о праве на наследство в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Согласно ст. 1181 ГК РФ право пожизненного наследуемого владения земельным участком, принадлежавшее наследодателю, входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях, установленных законодательством о наследовании. При наследовании права пожизненного наследуемого владения земельным участком (равно как при наследовании земельного участка) по наследству переходят также находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой, водные объекты, находящиеся на нем растения, если иное не установлено законом.

§ 8. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком представляет собой ограниченное вещное право в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и означает определенные вид и меру возможного поведения субъекта - обладателя данного права - в отношении соответствующего земельного участка. Данное право предоставляет его обладателю возможность (право) извлекать из земельного участка его полезные свойства в соответствии с целевым назначением земли. При этом конкретный срок такого использования земельного участка не устанавливается, право пользования в этом случае бессрочно.

Действующим земельным законодательством предусмотрено, что в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются отдельным видам юридических лиц - государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, органам государственной власти и органам местного самоуправления (п. 1 ст. 20 ЗК РФ) на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование.

После введения в действие ЗК РФ гражданам и другим не названным в законе юридическим лицам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. Однако право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК РФ, сохраняется.

В соответствии с п. 2 ст. 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" юридические лица, за исключением указанных в п. 1 ст. 20 ЗК РФ, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до установленного срока в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ <1>.

<1> В настоящее время установлен срок до 1 января 2012 г.

Субъект права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком осуществляет владение и пользование этим земельным участком в пределах, установленных законом, иными нормативными правовыми актами и актом о предоставлении земельного участка в пользование (соответствующее решение уполномоченного государственного или муниципального органа). Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать земельный участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества, в отношении которых такой пользователь приобретает право собственности (п. 2 ст. 269 ГК РФ).

Распоряжаться земельным участком, предоставленным на праве постоянного (бессрочного) пользования, ни гражданин, ни юридическое лицо не вправе, поскольку ст. 270 ГК РФ, предоставлявшая пользователю право передавать земельный участок в аренду или безвозмездное срочное пользование с согласия собственника участка, признана утратившей силу <1>. Однако в случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства (п. 3 ст. 268 ГК РФ).

<1> См. об этом также: п. 24 Постановления Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" // Вестник ВАС РФ. 2005. N 5.

§ 9. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

Предусмотренное ГК РФ право ограниченного пользования чужим земельным участком - **сервитут** представляет собой своего рода право одного лица пользоваться недвижимым имуществом другого лица в установленном или оговоренном объеме.

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). Однако обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника этого участка принадлежащих ему правомочий по владению, пользованию и распоряжению собственным земельным участком.

Поскольку сервитут отнесен к числу вещных прав, он наделяется законом правом следования, а также для него является характерным, что он защищается теми же гражданско-правовыми способами, что и иные вещные права (например, виндикационный иск).

Субъектами сервитута следует считать собственников имущества, обремененного сервитутом, с одной стороны, и лиц, осуществляющих право сервитута - с другой. Это могут быть как граждане, так и юридические лица <1>.

<1> Подробнее о земельном сервитуте см.: Земельное право: Учебник / Отв. ред. С.А. Боголюбов. М.: Норма, 2000. С. 108 - 117.

ЗК РФ предусматривает два вида земельных сервитутов - публичный и частный.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для: 1) прохода или проезда через земельный участок; 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры; 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; 4) проведения на земельном участке дренажных работ; 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя; 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок; 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям; 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства; 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ; 10) свободного доступа к прибрежной

полосе. При этом срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, то соответственно собственник земельного участка, землепользователь или землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков. В случае если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством на основании соответствующего соглашения между собственником земельного участка и лицом, заинтересованным в установлении сервитута. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

По сути своей сервитут бессрочен, он существует до отпадения оснований его установления. По действующему законодательству земельный сервитут может быть срочным или постоянным. Земельные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ст. 27).

По общему правилу сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, им обремененный, другому лицу. В то же время сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может предоставляться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимости, для обеспечения использования которой и был установлен сервитут.

Сервитут может быть прекращен по требованию собственника земельного участка в связи с отпадением оснований, по которым был установлен такой сервитут. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, может в судебном порядке требовать прекращения сервитута, если обремененный земельный участок не может использоваться по прямому его назначению.

Авторы Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации полагают, что имеющегося нормативного регулирования сервитутов в тексте ГК РФ недостаточно, главным образом вследствие отсутствия определения содержания сервитутов. По их мнению, содержание каждого сервитута должно быть хотя бы укрупненно раскрыто непосредственно в ГК РФ.

В качестве возможных сервитутов предлагается предусмотреть следующие: а) сервитуты перемещения или доступа на чужой участок для прохода, проезда, прогона скота, перевозки груза и т.п.; б) коммунальные сервитуты; в) строительные сервитуты (для строительства с использованием чужого здания или чужого земельного участка); г) сервитуты для пользования участком недр; д) сервитуты мелиорации. Говорится и об общем делении сервитутов на положительные (когда сервитут состоит в обязанности собственника служащей вещи пассивно претерпевать воздействие на его вещь со стороны сервитуария) и отрицательные (когда предполагается совершение активных действий собственником служащей вещи в случаях, прямо предусмотренных законом).

Проектом Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается дополнить Кодекс гл. 20.2 "Сервитут" и закрепить в ней в первую очередь понятие сервитута: земельный участок, здание, строение или сооружение (служащая вещь) могут быть обременены правом ограниченного пользования управомоченного лица (сервитутом) 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.

Также предлагается определить содержание сервитута, предусмотрев в ст. 301.1, 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**).

§ 10. Иные имущественные права на земельные участки

Земельное законодательство Российской Федерации предусматривает наряду с названными выше ограниченными вещными правами на земельные участки и иные имущественные права, в частности право безвозмездного срочного пользования земельным участком и право аренды земельного участка. Хотя данные права и не именуются в ЗК РФ вещными, названы они в гл. 4 Кодекса наряду с

ограниченными вещными правами на земельные участки и в них, безусловно, присутствуют некоторые вещно-правовые признаки.

Право безвозмездного срочного пользования земельным участком представляет собой право его обладателя на безвозмездной и срочной основе извлекать из земельного участка его полезные свойства. От права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком данное право отличается наличием срока использования (так как это временное пользование), от права аренды - отсутствием платы за пользование земельным участком.

Согласно положениям действующего земельного законодательства в безвозмездное срочное пользование могут предоставляться следующие земельные участки. Во-первых, из числа земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления (ст. 29 ЗК РФ) государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления (п. 1 ст. 20 ЗК РФ) на срок не более чем один год. Во-вторых, из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора. В-третьих, из земель отдельных видов организаций, названных ниже, гражданам в виде служебного надела. В частности, служебные наделы предоставляются в безвозмездное срочное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков. При этом категории работников организаций таких отраслей, имеющих право на получение служебных наделов, условия их предоставления устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации. В-четвертых, из числа земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления (ст. 29 ЗК РФ) религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения на срок строительства этих зданий, строений, сооружений. В-пятых, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления (ст. 29 ЗК РФ) лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на основе заказа, размещенного в соответствии с Федеральным законом о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд ^{<1>}, на срок строительства объекта недвижимости. В-шестых, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях, предусмотренных ЛК РФ.

^{<1>} См.: Федеральный закон от 21 июля 2005 г. N 94-ФЗ (с изм. от 3 ноября 2010 г.) "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд" // СЗ РФ. 2005. N 30. Ст. 3105; 2010. N 45. Ст. 5755.

Таким образом, ЗК РФ предусматривает **три вида** безвозмездного срочного пользования земельным участком в зависимости от того, кому принадлежит предоставляемый в пользование земельный участок: 1) публичным правовым образованиям (государству, государственным и муниципальным образованиям); 2) физическим и юридическим лицам; 3) организациям отдельных видов отраслей, работники которых имеют право на служебные наделы. При этом для земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, срок безвозмездного пользования устанавливается законом; для земельных участков, находящихся в частной собственности физических и юридических лиц, - соответствующим договором, а в отношении служебных земельных наделов срок пользования зависит от продолжительности трудовых отношений.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в безвозмездное срочное пользование могут быть предоставлены только государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также государственным и муниципальным органам на основании акта соответствующего органа исполнительной власти.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности физических и юридических лиц, могут предоставляться другим физическим и юридическим лицам на основании соответствующего договора (гл. 36 ГК РФ). Однако при этом следует учитывать законодательный запрет на передачу коммерческой организацией любого имущества (в том числе земельных участков) в безвозмездное пользование лицу, являющемуся его учредителем, участником, руководителем, членом ее органов управления или контроля (п. 2 ст. 690 ГК РФ).

Предоставление организациями служебных земельных наделов своим работникам на праве безвозмездного срочного пользования предусмотрено законодателем только для отдельных отраслей

экономики, в частности для транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков. Категории работников данных отраслей, имеющих право на получение служебных земельных наделов, а также условия предоставления таких наделов должны устанавливаться законодательством Российской Федерации и законодательством ее субъектов. Однако до принятия соответствующих законодательных актов сохраняют силу ранее принятые акты в этой области <1>.

<1> См., в частности: Постановление Совета Министров РСФСР от 20 марта 1965 г. N 369 (с изм. от 21 апреля 1972 г., 26 февраля 1992 г.) "О служебных земельных наделах работников лесного хозяйства и лесной промышленности, охотничьих хозяйств, линейных работников железнодорожного транспорта, автомобильных дорог и речного флота" // СП РСФСР. 1965. N 5. Ст. 24.

Право аренды земельного участка предусмотрено ст. 22 ЗК РФ. Аренда земельных участков осуществляется на основании соответствующего договора аренды, предусмотренного гражданским законодательством (гл. 34 ГК РФ). Особенности аренды земельных участков установлены земельным законодательством, в частности ЗК РФ.

Действующее земельное законодательство позволяет иностранным гражданам и лицам без гражданства иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки только на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ.

Собственники земельных участков могут предоставить их в аренду в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ. Исключение из этого правила составляют земельные участки, изъятые из оборота, поскольку заняты находящимися в федеральной собственности следующими объектами (п. 4 ст. 27 ЗК РФ): 1) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных ст. 95 ЗК РФ); 2) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, пограничные войска, другие войска, воинские формирования и органы; 3) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды; 4) объектами организаций Федеральной службы безопасности РФ; 5) объектами организаций федеральных органов государственной охраны; 6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ; 7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования; 8) исправительно-трудовыми учреждениями и лечебно-трудовыми профилакториями соответственно Министерства юстиции РФ и Министерства внутренних дел РФ; 9) воинскими и гражданскими захоронениями; 10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ.

Согласно Федеральному закону "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" объектом аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учет (п. 1 ст. 9). Кроме того, названным Законом установлено и правило о том, что в аренду не могут сдаваться доли в праве общей собственности на земельный участок из числа земель сельскохозяйственного назначения.

Срок аренды земельного участка не является существенным условием договора, ввиду чего договор аренды такого участка может заключаться на определенный и неопределенный срок, т.е. без указания в договоре конкретного срока его действия. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, за исключением случаев, специально оговоренных ЗК РФ (п. 3 ст. 35, п. 1 ст. 36, ст. 46).

Закон может оговаривать максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды земельных участков или для аренды отдельных видов земельных участков. Так, в частности, согласно п. 3.1 ст. 22 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования таких земель. В аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ земельный участок может быть передан в соответствии с п. 7 ст. 22 ЗК РФ на срок не более чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные законом и (или) договором аренды земельного участка.

Максимальный срок установлен законодателем и для аренды участка из числа земель сельскохозяйственного назначения; он составляет 49 лет (ст. 9 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения").

Что касается государственной регистрации договора аренды земельного участка, то такой регистрации подлежит договор аренды и субаренды земельного участка, заключенный на срок более одного года. Если же договор аренды или субаренды земельного участка заключается на срок до одного года, то такие договоры в соответствии со ст. 26 ЗК РФ государственной регистрации не подлежат, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Размер арендной платы за пользование земельным участком, порядок, условия и сроки ее внесения определяются соглашением сторон непосредственно в договоре аренды. В то же время общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством РФ.

Арендатор земельного участка осуществляет в отношении полученного по договору земельного участка правомочия владения и пользования. При этом плоды, продукция и доходы (к примеру, выращенная сельскохозяйственная продукция и др.), полученные арендатором в результате использования арендованного земельного участка, являются его собственностью.

Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права в отношении земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключения нового договора аренды земельного участка не требуется.

Арендатор земельного участка, опять же за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные ЗК РФ.

При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных ЗК РФ (п. 1 ст. 36).

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в п. п. 4 и 5 ст. 22 ЗК РФ, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

По общему правилу земельные участки, изъятые из оборота, не могут быть переданы в аренду. Однако исключения из данного правила могут быть установлены федеральным законом.

§ 11. Право постоянного владения и пользования (эмфитевзис) и право застройки (суперфиций)

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации предлагается расширить круг ограниченных вещных прав на земельные участки, не ограничиваясь только правом собственности и правом аренды. При этом предлагается закрепить непосредственно в ГК РФ две базовые модели вещных прав на земельные участки: **право постоянного владения и пользования** (эмфитевзис), предполагающее широкие возможности использования свойств природного объекта с сохранением его субстанции; **право застройки** (суперфиций), предполагающее изменение правообладателем свойств и качеств земельного участка, прежде всего возведение на нем различных сооружений. Обе модели данных прав предоставляют их обладателям правомочия владения и пользования земельным участком.

Право постоянного владения и пользования (эмфитевзис) предназначено прежде всего для ведения на земельном участке сельскохозяйственного производства. Содержание этого права составляют правомочия владения и пользования земельным участком с извлечением плодов и доходов,

поступающих в собственность обладателя вещного права.

В качестве признаков данного вещного права указывается на бессрочность (однако соглашением сторон срок может быть установлен, но не менее 50 лет), отчуждаемость (переход в порядке сингулярного или универсального правопреемства) и платность. Основанием возникновения эмфитевзиса является договор.

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается предусмотреть в гл. 20 право постоянного владения и пользования и 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.

У обладателя такого права соответственно в отношении земельного участка два правомочия - владение и пользование; право распоряжения земельным участком сохраняет за собой его собственник.

Субъект права постоянного владения и пользования земельным участком обязан использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не допуская ухудшения качественных характеристик земельного участка, а в случае, установленном договором, - осуществлять улучшения земельного участка. Кроме того, он обязан вносить установленную плату за право постоянного владения и пользования земельным участком. Плоды, продукция и доходы, полученные от использования земельного участка, поступают в собственность субъекта данного вещного права.

Субъект права постоянного владения и пользования земельным участком может распорядиться принадлежащим ему правом. Так, в частности, допускается отчуждение права постоянного владения и пользования земельным участком или передача его в залог, в том числе продажа с публичных торгов. Земельный участок, в отношении которого субъект наделен правом постоянного владения и пользования, может быть сдан им в аренду (на срок не более 5 лет).

Право постоянного владения и пользования переходит в порядке универсального правопреемства при реорганизации юридического лица и по наследству.

Право застройки (суперфиций) предполагается предусмотреть для случаев, когда земельный участок используется для строительства на нем различного рода объектов с их последующей эксплуатацией. 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 собственника 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.

Указывается на такие основные свойства права застройки, как срочность (срок может составлять от 50 до 199 лет <1>), отчуждаемость (переход в порядке сингулярного или универсального правопреемства) и платность; основанием возникновения права застройки является договор.

<1> По проекту Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ - на срок от 50 до 100 лет.

При закреплении в российском законодательстве права застройки следует изменить подход, при котором арендатор земельного участка приобретает право собственности на возведенные на таком участке здания и сооружения. Арендатор земельного участка должен приобретать лишь право аренды на возведенные им на земельном участке здания и сооружения, что является продолжением конструкции "единого объекта". В противном случае возникнет парадоксальная ситуация, при которой обладатель обязательственного права на земельный участок (арендатор) приобретет "более сильное" право в отношении расположенных на земельном участке строений, нежели обладатель вещного права на земельный участок (суперфициар). Однако в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на определенный период могут быть установлены иные переходные положения.

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается предусмотреть право застройки земельного участка в гл. 20.1 и рассматривать его как право возведения здания или сооружения на чужом земельном участке. При этом такое право 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.

Как и субъект права постоянного владения и пользования, субъект права застройки наделен в отношении земельного участка двумя правомочиями - владения и пользования; право распоряжения

земельным участком сохраняет за собой его собственник.

Субъект права застройки обязан использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием для возведения зданий и сооружений и их эксплуатации, а также вносить установленную договором плату за право застройки.

В пределах, предусмотренных договором об учреждении права застройки, субъект права застройки вправе изменять объекты недвижимого имущества, находящиеся на земельном участке, - реконструировать их, сносить и возводить новые. Более того, он обязан возвести на земельном участке здания и сооружения в сроки, установленные договором об учреждении права застройки. Право собственности на возведенные на основании права застройки объекты (здания и сооружения) в течение срока действия данного вещного права принадлежит субъекту права застройки, а после прекращения права застройки поступает в собственность собственника земельного участка.

Субъект права застройки может распорядиться своим правом, поскольку право застройки может быть им отчуждено или передано в залог.

§ 12. Вещные права на иные природные объекты

Говоря об иных природных объектах, в том числе применительно к вещным правам, речь в первую очередь следует вести о водных и лесных объектах, а также об участках недр. Отечественный законодатель в вопросе отнесения таких объектов к числу вещных прав не всегда последователен: то называет водные и лесные объекты в числе объектов вещных прав, то исключает их из круга таковых. Но и в том и в другом случае возникает целый ряд вопросов и оговорок.

Водный кодекс РФ, действовавший до 1 января 2007 г., предусматривал наряду с правом собственности (ст. ст. 31 - 40) и ограниченные вещные права на водные объекты <1> - право долгосрочного и краткосрочного пользования (ст. 42), право ограниченного пользования (водный сервитут) (ст. 43).

<1> Следует оговорить, что хотя вещное право и включает в себя традиционно "триаду" правомочий (владение, пользование, распоряжение), применительно к водным объектам понятие владения во всей полноте неприменимо, поскольку сосредоточенная в таких объектах вода находится в состоянии непрерывного движения и водообмена.

Водные объекты, находящиеся в государственной собственности, могли быть предоставлены физическим и юридическим лицам в долгосрочное и краткосрочное пользование в зависимости от целей использования, ресурсного потенциала и экологического состояния водных объектов. Право краткосрочного пользования водным объектом могло быть установлено на срок до трех лет, а право долгосрочного пользования - от трех до двадцати пяти лет и могло быть продлено по инициативе водопользователя в установленном порядке. Согласно ст. 5 Федерального закона "О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации" <1> водопользователи сохраняют право долгосрочного и краткосрочного пользования водным объектом на основании лицензии на водопользование и договора пользования водными объектами до истечения срока действия таких лицензий и договоров.

<1> Федеральный закон от 3 июня 2006 г. N 73-ФЗ (с изм. от 14 июля 2008 г.) // СЗ РФ. 2006. N 23. Ст. 2380; 2008. N 29 (ч. I). Ст. 3418.

Право ограниченного пользования водным объектом допускалось в двух формах - в форме публичного или частного водного сервитута. Публичный водный сервитут означал, что каждый может пользоваться водными объектами общего пользования и иными водными объектами, если иное не предусмотрено законом. Правилами о частном водном сервитуте предусматривалось, что в силу договора права лиц, которым водный объект предоставлен в долгосрочное или краткосрочное пользование, могут быть ограничены в пользу иных заинтересованных лиц. Водные сервитуты могли устанавливаться для забора воды без применения сооружений, технических средств и устройств, для водопоя и прогона скота, для использования водных объектов в качестве водных путей для паромов, лодок и других маломерных плавательных средств.

Все случаи установления водных сервитутов по своему характеру являлись разновидностями осуществления права общего водопользования. Использование водных объектов без применения сооружений, технических средств и устройств осуществлялось без получения лицензии на водопользование. Поэтому для осуществления водных сервитутов получения лицензии на водопользование не требовалось.

С введением в действие с 1 января 2007 г. действующего Водного кодекса РФ <1> законодатель более не говорит применительно к **водным объектам** о вещных правах, не упоминает вовсе и о водных

сервитутах. Тем самым о вещных правах речь следует вести применительно не к водным объектам, а к земельному участку, занятому тем или иным водным объектом (в частности, прудом или обводненным карьером).

<1> Федеральный закон от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ (с изм. от 23 июля 2008 г.) // СЗ РФ. 2006. N 23. Ст. 2381; 2008. N 30 (ч. II). Ст. 3616.

По общему правилу водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности). Исключение составляют случаи, предусмотренные законом.

Так, в соответствии с п. 2 ст. 8 Водного кодекса РФ **пруд, обводненный карьер**, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица, если иное не установлено федеральными законами. Такие водные объекты могут отчуждаться в соответствии с гражданским и земельным законодательством. При этом отчуждение таких объектов без отчуждения земельных участков, в границах которых они расположены, не допускается.

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ под водным объектом как объектом права собственности понимается покрытый водами участок земель водного фонда в пределах береговой линии, прошедший государственный кадастровый учет. Береговая линия водного объекта определяется в соответствии с водным законодательством. Что касается поверхностных вод и покрытых ими земель, не отнесенных к землям водного фонда, то они не образуют водного объекта и являются частью земельного участка, в границах которого находятся. Соответственно, к такому земельному участку применяются правила ГК РФ о праве собственности на земельные участки.

Действовавший до 1 января 2007 г. Лесной кодекс РФ помимо права собственности на лесной фонд и на леса, не входящие в лесной фонд (ст. 18), предусматривал также право ограниченного пользования участками лесного фонда и лесами, не входящими в лесной фонд (публичный и частный лесные сервитуты) (ст. 21), право аренды, безвозмездного пользования, концессии и краткосрочного пользования участками лесного фонда и лесами, не входящими в лесной фонд (ст. 22).

Названным выше законодательным актом признавалось, что лесной фонд находится в федеральной собственности - собственности Российской Федерации. Гражданам и юридическим лицам участки лесного фонда предоставлялись в пользование, и право пользования лесным фондом могло быть общим и специальным. Примером права общего пользования лесным фондом служил публичный сервитут, выраженный в праве граждан на свободное пребывание в лесном фонде и в не входящих в лесной фонд лесах и предусмотренный ст. 86 ЛК РФ.

Следует заметить, что понятие "лесной сервитут", под которым подразумевается право ограниченного пользования объектом лесных отношений, впервые было закреплено ст. 21 ЛК РФ по аналогии с водными сервитутами, предусмотренными ранее действовавшим ВК РФ. Однако понятие "лесной сервитут", впрочем, как и "водный сервитут", не совпадало с классическим понятием сервитута, сформированным еще в римском частном праве. С введением же в действие действующего ныне ЛК РФ лесные сервитуты, так же как и водные, прекратили свое существование в качестве самостоятельного правового института.

В соответствии с ранее действовавшим лесным законодательством право пользования лесным участком могло осуществляться путем передачи такого участка в аренду, в безвозмездное пользование, в краткосрочное пользование, а также посредством заключения договора концессии.

По договору аренды участка лесного фонда лесхоз федерального органа исполнительной власти в области лесного хозяйства или осуществляющая ведение лесного хозяйства организация органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации (арендодатель) обязывался предоставить лесопользователю (арендатору) участок лесного фонда за плату на срок от года до 99 лет для осуществления одного или нескольких видов лесопользования. Участки лесного фонда предоставлялись в аренду по результатам лесных конкурсов, а добытые в соответствии с заключенным договором аренды лесные ресурсы (продукция) становились собственностью арендатора. Субаренда участков лесного фонда не допускалась.

По договору безвозмездного пользования участком лесного фонда лесхоз федерального органа исполнительной власти в области лесного хозяйства или осуществляющая ведение лесного хозяйства организация органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации обязывались предоставить лесопользователю в случае, предусмотренном ст. 130 ЛК РФ, участок лесного фонда в безвозмездное пользование на срок до 99 лет для осуществления одного или нескольких видов лесопользования. Участки лесного фонда предоставлялись в безвозмездное пользование на основании решений федерального органа исполнительной власти в области лесного хозяйства или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в пределах их компетенции. Так, в частности, согласно ст. 130

ЛК РФ участки лесного фонда, ранее находившиеся во владении сельскохозяйственных организаций, могли быть предоставлены сельскохозяйственным организациям в безвозмездное пользование в целях обеспечения собственных потребностей такой организации в древесине и других лесных ресурсах.

Участки лесного фонда могли быть предоставлены в краткосрочное пользование на срок до года по результатам лесного аукциона или на основании решения федерального органа исполнительной власти в области лесного хозяйства или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в пределах их компетенции посредством выдачи лесорубочных билетов, ордеров или лесных билетов. В частности, на основании решений федерального органа исполнительной власти в области лесного хозяйства или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в краткосрочное пользование участки лесного фонда предоставлялись лесопользователям для удовлетворения потребностей общеобразовательных учреждений, дошкольных образовательных учреждений и других учреждений, финансируемых за счет средств соответствующего бюджета, для сельскохозяйственных организаций и населения, соответственно располагающихся и проживающего на данной территории.

Предусматривал ЛК РФ и возможность заключения договора концессии участка лесного фонда, по которому одна сторона обязывалась предоставить другой стороне срок от года до 99 лет право возмездного пользования на определенных условиях лесными ресурсами на соответствующем участке лесного фонда. Как правило, на основании такого договора в пользование предоставлялись участки лесного фонда, не освоенные, без сложившейся инфраструктуры и требующие значительных средств для вовлечения этих участков в эксплуатацию.

Введенный в действие с 1 января 2007 г. Лесной кодекс РФ <1> в отношении **лесных объектов** называет наряду с правом собственности на лесные участки также право постоянного (бессрочного) пользования лесными участками, право ограниченного пользования чужими лесными участками (сервитут), право аренды лесных участков и право безвозмездного срочного пользования лесными участками. В соответствии со ст. 8 Кодекса лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности; формы же собственности на лесные участки в составе земель иных категорий определяются в соответствии с земельным законодательством. Иные права в отношении лесных участков, названные в ст. 9 Кодекса, возникают и прекращаются по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях <2> и земельным законодательством, если иное не предусмотрено ЛК РФ.

<1> Федеральный закон от 4 декабря 2006 г. N 200-ФЗ (с изм. от 22 июля 2010 г.) // СЗ РФ. 2006. N 50. Ст. 5278; 2010. N 30. Ст. 3998.

<2> См.: Федеральный закон от 21 июля 2005 г. N 115-ФЗ (с изм. от 2 июля 2010 г.) "О концессионных соглашениях" // СЗ РФ. 2005. N 30 (ч. II). Ст. 3126; 2010. N 27. Ст. 3436.

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ лесные объекты не рассматриваются как самостоятельные объекты вещных прав. Речь в нем идет лишь о земельных участках лесного фонда, собственники которых осуществляют владение, пользование и распоряжение таким участком в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием. Земельные участки лесного фонда, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование, аренду или в безвозмездное срочное пользование для использования лесов. Виды использования лесов определяются законом.

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ в статье "Право собственности на участки недр" предлагается определение участка недр как объекта права собственности. Таковым признается участок, представляющий собой геометризованный блок недр, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке, прошедший государственный кадастровый учет. Право собственности на такие объекты устанавливается в соответствии с Законом о недрах.

В соответствии с действующим законодательством о недрах <1> **недра** в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

<1> Закон РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 (в ред. от 3 марта 1995 г., с изм. от 28 июля 2010 г.) "О недрах" // Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1992. N 16. Ст. 834; СЗ РФ. 1995. N 10. Ст. 823; 2010. N 31. Ст. 4155.

Законодатель оговаривает, что участки недр не могут быть предметом купли-продажи, дарения, наследования, вклада, залога, а также не могут отчуждаться в иной форме. Право пользования недрами может отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами.

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации указывается, что вещные права на такие природные объекты, как участки недр и водные объекты, должны быть принципиально едиными с вещными правами на земельные участки. Перечень, субъекты, объекты и содержание соответствующих прав должны быть закреплены в ГК РФ, хотя публично-правовые ограничения, касающиеся этих прав, могут быть установлены кодексами и законами об отдельных видах природных объектов.

На водные объекты и участки недр авторы Концепции предлагают распространить право застройки (суперфиций) и право постоянного владения и пользования (эмфитевзис).

В частности, применительно к водным объектам суперфиций может найти применение при предоставлении водных объектов для строительства гидротехнических и иных сооружений, а в эмфитевзис водные объекты (так называемые рыбопромысловые участки) могут передаваться, например, для целей организации промышленного рыболовства.

В законодательстве о недрах, по мнению разработчиков Концепции, модель ограниченных вещных прав может быть распространена лишь на участки недр, предоставленные для целей, не связанных с добычей полезных ископаемых. Так, суперфиций возможен при предоставлении участка недр для строительства долговременных подземных сооружений (например, тоннелей метро), а в эмфитевзис участок недр может предоставляться, к примеру, для образования особо охраняемых геологических объектов при условии установления ограничений отчуждения данного права третьим лицам (геологические заповедники, памятники природы и т.п.).

Контрольные вопросы

1. Что представляет собой земельный участок как объект гражданских прав?
2. Как можно определить право собственности на земельный участок?
3. В чем особенности содержания права собственности на земельный участок?
4. Назовите основания приобретения и прекращения права собственности на земельный участок.
5. Какие ограниченные вещные права в отношении земельных участков предусматривает действующее российское законодательство?
6. Что представляет собой право пожизненного наследуемого владения земельным участком? В чем его особенности?
7. Что представляет собой право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком? В чем его особенности?
8. Какие правила предусматривает земельное законодательство применительно к праву безвозмездного срочного пользования земельным участком?
9. Назовите особенности, предусмотренные законодательством в отношении права аренды земельного участка.
10. Что такое сервитут? Какие виды сервитутов вы знаете?
11. Что представляют собой право застройки (суперфиций) и право постоянного владения и пользования (эмфитевзис)? В чем их особенности?
12. Предусматривает ли законодательство вещные права на водные и лесные объекты, участки недр?

Литература

1. Ахметьянова З.А., Юсупова З.Г. Земельное право: Учебное пособие. Казань: Изд-во "Таглитат" ИЭУП, 2004.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Гражданское право: В 4 т. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права" (том 2) (под ред. Е.А. Суханова) включен в информационный банк согласно публикации - Волтерс Клувер, 2008 (3-е издание, переработанное и дополненное).

2. Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2007. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права.

3. Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М.: Статут, 2000.

4. Суханов Е.А. Вещные права в новом Земельном кодексе России // Экологическое право. 2003. N 1. С. 50 - 54.

5. Сыродоев Н.А. О соотношении земельного и гражданского законодательства // Государство и право. 2001. N 4.

6. Черноморец А.Е. Право собственности в сельском хозяйстве Российской Федерации. М., 1993.

7. Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. М.: Юрист, 2006.
8. Щенникова Л.В. Сервитуты в России: законодательство и судебная практика // Законодательство. 2002. N 4, 5.

Глава 4. ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

§ 1. Общие положения о вещном праве на жилое помещение

Вещным правам на жилые помещения посвящены гл. 18 ГК РФ и раздел 2 ЖК РФ.

Вещное право на жилое помещение представляет собой субъективное гражданское право, т.е. вид и меру возможного поведения субъекта в отношении особого объекта гражданских прав, каковым является жилое помещение.

Объектом вещного права в данном случае выступает **жилое помещение**, которое должно отвечать соответствующим требованиям. Поскольку жилые помещения могут находиться в частной, государственной и муниципальной собственности, собственниками таких объектов могут выступать соответственно физические лица (граждане), юридические лица и публично-правовые образования.

Содержание вещного права на жилое помещение составляет традиционная для отечественного законодательства "триада" правомочий по владению, пользованию и распоряжению. Однако в процессе реализации своих правомочий обладатель вещного права на жилое помещение должен учитывать особенности правового режима таких объектов.

К вещным правам на жилые помещения относятся, во-первых, право собственности, во-вторых, ограниченные вещные права. Среди ограниченных вещных прав на жилые помещения следует назвать: 1) права членов семьи собственника жилого помещения (ст. 292 ГК РФ; ст. 31 ЖК РФ); 2) право пожизненного пользования жилым помещением, которое возникает у гражданина на основании либо договора (в частности, в соответствии со ст. 602 ГК РФ), либо завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ; ст. 33 ЖК РФ).

В отношении таких ограниченных вещных прав, как право члена семьи собственника жилого помещения и право пожизненного пользования жилым помещением, возникающих у гражданина на основании договора или завещательного отказа, в литературе предлагается использовать понятие "право проживания" <1>. В частности, под правом проживания предлагается понимать принадлежащее гражданину субъективное вещное право владеть и пользоваться для личного проживания жилым помещением (его частью), принадлежащим на праве собственности другому лицу, устанавливаемое пожизненно или на иной срок, возникающее в силу завещательного отказа или на основании договора пожизненного содержания с иждивением либо в порядке, установленном законом, у членов семьи собственника жилого помещения <2>.

<1> Формакидов Д.А. Вещное право проживания. СПб.: Юридический центр Пресс, 2006. С. 71.

<2> Формакидов Д.А. Концепция развития законодательства Российской Федерации о вещных правах. Пермь, 2008. С. 175.

§ 2. Жилое помещение как объект вещного права

В соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством жилые помещения как объекты вещных прав бывают различных видов: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната. При этом **жилым** признается помещение, отвечающее установленным санитарным, техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства и предназначенное для постоянного проживания граждан (п. 2 ст. 15 ЖК РФ).

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ в отношении жилых помещений предполагается норма (п. 1 ст. 298.1) о том, что жилым признается помещение, предназначенное для проживания граждан.

По своей сути жилое помещение относится к сложным объектам. В состав такого сложного объекта в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан, а наряду с ним и другие вещи или имущественные права <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Монография П.В. Крашенинникова "Жилищное право" включена в информационный банк согласно публикации - Статут, 2008 (издание шестое, переработанное и дополненное).

<1> Подробнее об этом см.: Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2003. С. 24.

Так, согласно ст. 16 ЖК РФ под **жилым домом** понимается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. В постройке, именуемой жилым домом, главной вещью признается строение, предназначенное для проживания. Остальные постройки служат для удовлетворения хозяйственных надобностей и не могут быть самостоятельными объектами права собственности на отведенном для постройки дома земельном участке.

Анализ норм, изложенных в гл. 17 "Право собственности и другие вещные права на землю" и в других главах ГК РФ, позволяет говорить о том, что наряду с правом собственности на жилой дом собственник всегда обладает определенными правами на земельный участок и некоторое другое имущество, обслуживающее жилой дом. При этом объем прав на земельный участок может быть различным. Принимая во внимание то обстоятельство, что жилое помещение относится к недвижимости, с одновременной передачей права собственности на жилой дом передаются и права на ту часть земельного участка, которая занята этим жилым домом и необходима для его использования. При этом возможны различные варианты.

Во-первых, если продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый дом, к покупателю либо переходит право собственности, либо предоставляется право аренды на соответствующий земельный участок. Во-вторых, если продавец не является собственником земельного участка, на котором находится продаваемый жилой дом, покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, на которых пользовался землей продавец дома.

Согласно жилищному законодательству **квартирой** признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (п. 3 ст. 16 ЖК РФ).

ГК РФ устанавливает, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве общей собственности на общее имущество дома.

Общим имуществом собственников в многоквартирном доме являются помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, чердаки, подвалы и т.д. (ст. 36 ЖК РФ). Владение, пользование и распоряжение имуществом дома, находящегося в общей собственности, осуществляется по соглашению всех собственников жилого дома, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ).

Комната представляет собой часть жилого дома или квартиры, предназначенную для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (п. 4 ст. 16 ЖК РФ).

Для характеристики жилого помещения важно отметить выделение внутри помещения, во-первых, полезной (общей) площади, т.е. суммы площадей всех помещений квартиры, включая площадь жилых комнат, подсобных помещений и мест общего пользования в квартире - коридоров, кухни, ванной комнаты и др., во-вторых, жилой площади, которая включает только площадь всех жилых комнат, в том числе площадь спальных и столовых комнат, комнат для игр, учебы и отдыха, а также площадь утепленных террас и веранд, образованных для проживания. В законе употребляется также понятие "вспомогательная площадь", которой считается площадь кухонь, коридоров, ванных комнат, теплых уборных, прихожих, внутренних кладовых и т.п.

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается признавать жилыми помещениями квартиру и комнату. При этом квартира, которая состоит из комнат, в отношении которых зарегистрировано право собственности, считается **коммунальной** и не может быть предметом сделок.

§ 3. Субъекты вещных прав на жилые помещения

Согласно ГК РФ субъектами жилищных правоотношений могут быть физические и юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования (п. 2 ст. 212 ГК РФ). Вовлечение в гражданский оборот все большего количества жилых помещений влечет за собой, соответственно, появление все большего числа собственников. Субъектами же ограниченных вещных прав на жилые помещения могут выступать только граждане.

Гражданин как собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов своей семьи, а также может сдавать жилое помещение для проживания другим

лицам на основании соответствующего договора.

Что касается таких собственников жилых помещений, как юридические лица и публично-правовые образования, то они могут использовать принадлежащее им на праве собственности жилое помещение только для сдачи по договору найма либо аренды. Объясняется это тем, что как у юридического лица, так и у публично-правового образования нет жилищной потребности, они не могут сами использовать жилище по назначению, но этим субъектам жилое помещение может быть необходимо для предоставления нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам либо для извлечения прибыли.

Весьма специфическими субъектами права собственности на жилые помещения и иную недвижимость в жилищной сфере являются такие некоммерческие организации, как жилищные и жилищно-строительные кооперативы, жилищно-накопительные кооперативы, товарищества собственников жилья <1>.

<1> См.: разделы V, VI ЖК РФ; Федеральный закон "О жилищных накопительных кооперативах".

Для анализа отношений между гражданином - собственником жилого помещения и проживающими с ним гражданами не на основе договора, а на основе личных отношений (ст. 292 ГК РФ; ст. 31 ЖК РФ) следует определить круг субъектов данного права, обозначенных в указанной норме достаточно широко и именуемых "члены семьи собственника жилого помещения". Жилищное законодательство к членам семьи собственника относит супруга собственника, их детей и родителей. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи (п. 1 ст. 31 ЖК РФ). Бывшие члены семьи - лица, у которых семейные отношения с собственником прекратились, в определенных случаях могут сохранять право пользования жилым помещением.

§ 4. Право собственности на жилое помещение

К вещным правам на жилые помещения относится прежде всего право собственности, на началах которого обладают своим имуществом многие граждане. Кроме того, собственником жилого помещения может быть юридическое лицо или публично-правовое образование.

Право собственности на жилое помещение представляет собой вид и меру возможного поведения собственника в отношении принадлежащего ему жилого помещения. По сути, это юридически обеспеченная возможность собственника по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением.

В п. 1 ст. 209 ГК РФ правомочия собственника (содержание права собственности) раскрываются с помощью традиционной для отечественного гражданского права "триады" правомочий: владение, пользование, распоряжение. Рассмотрим особенности содержания права собственности применительно к жилым помещениям.

Собственник жилого помещения осуществляет правомочия владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Поскольку жилые помещения предназначены для проживания граждан, гражданин - собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов своей семьи, а также может сдавать жилое помещение для проживания другим лицам на основании договора.

Владение как составное правомочие права собственности на жилое помещение означает реальное обладание данным жилым помещением. В результате пользования жилым помещением собственник извлекает для себя пользу, выгоду, доходы. Вместе с тем законодательством установлено, что жилые помещения могут быть использованы только для проживания граждан, размещение же в жилых помещениях промышленных производств не допускается (ст. 288 ГК РФ). Под распоряжением собственника жилого помещения понимается возможность собственника определять юридическую судьбу такого объекта - продать, обменять, подарить и т.п. Передача собственником любого из трех или всех названных правомочий другому лицу не лишает его права собственности на жилое помещение до момента государственной регистрации перехода этого права к другому лицу <1>.

<1> Макаров Г. Право собственности на квартиру и жилой дом // Хозяйство и право. 1998. N 5. С. 117 - 121; N 6. С. 115 - 119.

Следует заметить, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. В соответствии со ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или

внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. При этом собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

Стать собственником жилого помещения гражданин может в силу различных правовых оснований, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством. В частности, это может быть: 1) приватизация в установленном порядке занимаемого жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов, в том числе находящихся в хозяйственном ведении или оперативном управлении (ведомственном жилищном фонде); 2) жилищное строительство; 3) участие в жилищном, жилищно-строительном, жилищном накопительном кооперативе; 4) купля-продажа жилого помещения; 5) приобретение жилого помещения в порядке наследования и по другим законным основаниям; 6) семейные отношения с собственником жилого помещения (например, приобретение права общей долевой собственности или общей совместной собственности на квартиру (дом) в силу брачного договора с супругом - собственником жилья (ст. 42 СК РФ)); 7) приобретение права собственности на жилое помещение на основании договора дарения (ст. 572 ГК РФ) или иной сделки по отчуждению жилого помещения (например, договор постоянной или пожизненной ренты, договор пожизненного содержания с иждивением) (ст. ст. 589, 596, 601 ГК РФ); 8) приобретение права собственности на жилое помещение по истечении срока приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ); 9) выкуп освободившихся изолированных комнат в коммунальной квартире. Основания возникновения права собственности граждан на жилое помещение могут быть как возмездными, так и безвозмездными (получение жилья в дар или в порядке наследования) <1>.

<1> См.: Пчелинцева Л. Проблемы реализации прав граждан Российской Федерации на жилище // Хозяйство и право. 2004. N 5. С. 23 - 24.

При рассмотрении оснований и способов прекращения права собственности на жилое помещение следует исходить из того, что это могут быть как события, так и действия. При этом действия могут совершаться добровольно или принудительно. Примером события, т.е. факта объективного и неустранимого, в результате которого прекращается право собственности, являются стихийные бедствия: землетрясения, сильное наводнение, оползни, сели, извержение вулкана, смерч и т.п. Прекращает право собственности на жилое помещение и другое событие - смерть собственника; в этом случае его права переходят по наследству. Примером прекращения права собственности на жилое помещение в результате действий, совершенных добровольно, является совершение собственником гражданско-правовой сделки: купли-продажи, мены, дарения, завешания и др.

Иначе решается законодателем вопрос о принудительном лишении права собственности гражданина на принадлежащее ему жилое помещение. В основе принудительного лишения права собственности на жилое помещение лежат два положения. Во-первых, никто не может быть лишен имущества иначе как по решению суда, поскольку принудительное отчуждение имущества для государственных нужд возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения (ст. 35 Конституции РФ). Во-вторых, особенности прекращения права собственности в отношении гражданина и других субъектов гражданских правоотношений могут устанавливаться лишь законом (п. 3 ст. 212 ГК РФ). Случаи принудительного изъятия имущества у собственника предусмотрены ст. 235 ГК РФ: 1) обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника (ст. 237 ГК РФ); 2) реквизиция (ст. 242 ГК РФ); 3) конфискация (ст. 243 ГК РФ); 4) выкуп доли в общей собственности (ст. 252 ГК РФ); 5) изъятие бесхозяйственно содержимого жилого помещения (ст. 293 ГК РФ); 6) изъятие жилого помещения у лица, которому оно не может принадлежать (ст. 238 ГК РФ); 7) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка (ст. 239 ГК РФ).

§ 5. Ограниченные вещные права на жилые помещения, их виды и особенности

В числе ограниченных вещных прав на жилые помещения называют, во-первых, право члена семьи собственника жилого помещения (ст. 292 ГК РФ; ст. 31 ЖК РФ), во-вторых, право пожизненного пользования жилым помещением, которое возникает у гражданина на основании договора (в частности,

в соответствии со ст. 602 ГК РФ) или завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ; ст. 33 ЖК РФ).

В соответствии со ст. 292 ГК РФ члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют **право пользования** этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения. Но при этом дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

В то же время в соответствии с действующим законодательством переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу по общему правилу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом <1>.

<1> Ранее, до внесения соответствующих изменений в ГК РФ в 2004 г., переход права собственности на жилое помещение по общему правилу не являлся основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника.

Если в жилом помещении проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства) и если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, отчуждение такого жилого помещения допускается только с согласия органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292 ГК РФ).

Заметим, что указанный пункт согласно Постановлению Конституционного Суда РФ от 8 июня 2010 г. N 13-П <1> признан не соответствующим Конституции РФ в части, определяющей порядок отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника данного жилого помещения, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы, в той мере, в какой содержащееся в нем регулирование - по смыслу, придаваемому ему сложившейся правоприменительной практикой, - не позволяет при разрешении конкретных дел, связанных с отчуждением жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, обеспечивать эффективную государственную, в том числе судебную, защиту прав тех из них, кто формально не отнесен к находящимся под опекой или попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но либо фактически лишен его на момент совершения сделки по отчуждению жилого помещения, либо считается находящимся на попечении родителей, при том, однако, что такая сделка - вопреки установленным законом обязанностям родителей - нарушает права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего.

<1> См.: Постановление Конституционного Суда РФ от 8 июня 2010 г. N 13-П "По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой" // СЗ РФ. 2010. N 25. Ст. 3246.

Заметим, что в проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается предусмотреть, что члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на праве социального пользования.

Право пожизненного пользования жилым помещением - жилым домом, квартирой или их частью, как уже оговаривалось, может возникнуть, в частности, из договора купли-продажи жилого дома под условием пожизненного содержания с иждивением в соответствии со ст. 602 ГК РФ. Хотя в данном случае основанием возникновения такого права является соглашение сторон - договор, содержание права пользования жилым помещением определено не договором, а законом. Данное право заключается в возможности проживания в жилом помещении, принадлежащем другому лицу.

Как справедливо отмечает Е.А. Суханов, "нет никаких препятствий для признания вещного характера права отчуждателя (продавца) жилого дома, сохраняющего за собой пожизненное право пользования одним или несколькими помещениями в нем (независимо от возможной в будущем смены собственника)" <1>.

<1> Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М.: Юрид. лит., 1991. С. 202.

Право пожизненного пользования жилым помещением может возникнуть и в силу завещательного отказа.

Право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа, будучи ограниченным вещным правом, представляет собой определенные вид и меру возможного поведения его обладателя -

отказополучателя в отношении определенного имущества - жилого помещения, применительно к которому и предоставлено право пользования. При этом отказополучатель, являясь субъектом такого ограниченного вещного права, осуществляет его самостоятельно и для осуществления своего права не нуждается в помощи третьих лиц. В данном случае отказополучатель при осуществлении принадлежащего ему субъективного права реализует свои правомочия в отношении жилого помещения в соответствии с законом и завещанием, в котором и предусмотрен завещательный отказ.

Б.Л. Хаскельберг отмечает, что право пожизненного пользования жилым помещением представляет собой ограниченное вещное право, обладающее всеми признаками вещных прав: оно связано с вещью, противостоит неограниченному кругу пассивно обязанных лиц, имеет абсолютную защиту и, наконец, "следует" за вещью <1>.

<1> Хаскельберг Б.Л. Правоотношение из завещательного отказа и его элементы // Цивилистические исследования. Вып. 1: Сборник научных трудов памяти профессора И.В. Федорова / Под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. М.: Статут, 2004. С. 91.

Если рассматривать право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа как самостоятельное ограниченное вещное право, то необходимо определить наличие в нем признаков, характерных для вещных прав. В частности, в качестве таковых можно назвать следующие:

1) юридическая связь субъекта с вещью (поскольку любое вещное право, в том числе и право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа, есть отношение субъекта (в нашем случае - отказополучателя) к вещи (жилому помещению);

2) объектом вещного права является вещь (имущество) (в данном случае таким имуществом является жилое помещение - жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры);

3) возможность обладателя вещного права удовлетворить свой интерес без посредства других лиц (для реализации своего права пользования отказополучатель не нуждается в помощи третьих лиц, поскольку его непосредственное отношение к жилому помещению, право пользования которым предоставлено на основании завещательного отказа, дает ему возможность использовать данное помещение в своих интересах без участия иных лиц, поскольку вещные права преимущественно осуществляются действиями самого правообладателя);

4) обязанность иных лиц не препятствовать осуществлению обладателем вещного права принадлежащих ему правомочий (при этом отказополучатель вправе, во-первых, требовать исполнения обязанности предоставить жилое помещение в пользование со стороны обязанного наследника, во-вторых, требовать от собственника жилого помещения и всех третьих лиц не препятствовать ему (отказополучателю) в реализации своих правомочий. Праву одного лица - отказополучателя - соответствует пассивная обязанность неопределенного круга лиц воздерживаться от нарушения этого права. Обязанность этих пассивных субъектов носит отрицательный характер, поскольку они обязаны воздерживаться от пользования жилым помещением и обязаны воздерживаться от совершения действий, нарушающих принадлежащее отказополучателю право пользования жилым помещением);

5) абсолютный характер защиты (как и любое вещное право, право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа нуждается в гражданско-правовой защите, в том числе с помощью вещно-правовых исков, которые могут быть направлены против любых лиц, в том числе и против собственника жилого помещения);

6) право следования (суть данного признака состоит в том, что при последующем переходе права собственности на имущество, в том числе жилое помещение, входящее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу (ч. 3 п. 2 ст. 1137 ГК РФ), т.е. право (право пользования) следует за вещью (жилым помещением));

7) бессрочный характер (если только право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа не ограничено каким-либо сроком, установленным наследодателем в завещании, которым предусмотрен завещательный отказ).

В соответствии со ст. 1137 ГК РФ завещатель вправе возложить на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности. Завещательный отказ должен быть установлен в завещании.

Предметом завещательного отказа может быть предоставление отказополучателю в собственность права пожизненного проживания в жилом помещении, переходящем в порядке наследования к другому лицу (наследнику). При последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу.

Содержание права пожизненного пользования жилым помещением и в этом случае определено законом (а не завещанием, в котором установлен завещательный отказ). Отказополучателю в

соответствии с завещательным отказом наследник, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, обязан предоставить на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью.

Завещательный отказ (легат) в соответствии со ст. 1137 ГК РФ представляет собой специальное завещательное распоряжение, устанавливающее обязанность наследника (наследников) по завещанию или по закону совершить определенные действия имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые, в свою очередь, приобретают право требования исполнения этой обязанности. Завещательный отказ, устанавливаемый соответственно в завещании, является односторонней сделкой, юридическим фактом, в силу которого возникают правовые отношения между наследником, обязанным исполнить завещательный отказ, и отказополучателем. В качестве отказополучателя при этом наследодатель может указать не только лицо, являющееся наследником по закону, но и любое другое лицо, не претендующее на имущество наследодателя и не входящее в число наследников по закону.

В основе завещательного отказа лежит обязательственное отношение между наследником, на которого непосредственно возложено исполнение завещательного отказа (должник), и отказополучателем, названным в завещании (кредитор). При этом право требования отказополучателя как кредитора распространяется лишь на то имущество в составе наследства наследодателя, которое переходит к наследнику, доля которого обременена завещательным отказом.

Завещательный отказ по своей правовой природе представляет собой "одностороннее волеизъявление завещателя, не требующее согласования не только с отказополучателем, но и с наследником, на которого возлагается соответствующая обязанность" <1>. В то же время завещательный отказ является основанием возникновения обязательственного правоотношения, содержание которого составляет обязанность наследника, обремененного отказом, совершить определенное действие имущественного характера (передать указанную в завещании вещь, уплатить определенную денежную сумму и т.п.) в пользу легатария и право легатария требовать от наследника совершения указанного действия <2>.

<1> Хаскельберг Б.Л. Указ. соч. С. 81 - 82.

<2> Там же. С. 83 - 84.

Предметом завещательного отказа может быть передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи, входящей в состав наследства, передача отказополучателю входящего в состав наследства имущественного права, приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества, выполнение для него определенной работы или оказание ему определенной услуги, либо осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей и т.п. Завещательный отказ, в частности, может быть возложен на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, и завещатель может возложить на него обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования таким помещением или его определенной частью (п. 2 ст. 1137 ГК РФ) <1>.

<1> Аналогичную норму содержал ГК РСФСР 1964 г. (ч. 2 ст. 538).

Соответствующую норму о завещательном отказе, предметом которого является жилое помещение, содержит и ЖК РФ (ст. 33). Однако в указанной статье Кодекса назван лишь один из возможных случаев завещательного отказа - предоставление отказополучателю права пользования жилым помещением.

Заметим, что, по мнению Б.Л. Хаскельберга, независимо от того, что вещь, находящаяся в составе наследства, является индивидуально-определенной, у легатария возникает лишь право требования, поскольку ГК РФ не предусматривает так называемого вещного завещательного отказа. Из положений ст. ст. 1137, 1138 ГК РФ вытекает, что легатарий приобретает право собственности с момента передачи ему вещи наследником. Напротив, по вещному легату отказополучатель становится бы собственником с момента принятия наследником наследства <1>.

<1> Хаскельберг Б.Л. Указ. соч. С. 90 - 92.

Что касается возможности наследодателя совершать завещательный отказ в отношении жилых помещений вообще, многие авторы расценивают данную норму ГК РФ весьма положительно. Так, по мнению С. Макарова, указание обязанности по предоставлению права пользования жилым помещением как одного из вариантов завещательного отказа представляется исключительно положительной нормой, предусмотренной ГК РФ. Оставляя подобный завещательный отказ, завещатель имеет реальную возможность защитить жилищные права желаемых лиц, не нарушая имущественных прав наследников

по завещанию. При этом, правда, имущественные права наследников по завещанию несколько ограничиваются, но подобное ограничение является волей собственника <1>. Однако в ст. 1137 ГК РФ речь идет не только о передаче отказополучателю вещи, в том числе жилого помещения, в пользование, также возможна передача вещи в собственность и во владение на ином вещном праве.

<1> См.: Макаров С.Ю. Расширение гарантий наследственных прав граждан // Жилищное право. 2002. N 2. С. 47.

В связи с введением в действие ЖК РФ, содержащего в ст. 33 норму о завещательном отказе - о предоставлении отказополучателю права пользования жилым помещением, в литературе вполне справедливо поднимается вопрос о том, допускается ли после введения в действие ЖК РФ предоставление жилого помещения по завещательному отказу не только в пользование, но и в собственность или во владение на ином вещном праве, как это предусмотрено ст. 1137 ГК РФ <1>? В частности, О.Ю. Шиловост по этому поводу полагает, что если ЖК РФ как специальный закон, регулирующий отношения, связанные только с одним из возможных предметов завещательного отказа - жилым помещением, содержит посвященную завещательному отказу норму, в которой применительно к этому предмету говорится только и исключительно о предоставлении права пользования, то необходимо сделать вывод, что ЖК РФ не допускает передачи в порядке завещательного отказа жилого помещения в собственность или во владение, а следовательно, положения п. 2 ст. 1137 ГК РФ в соответствующей части к жилому помещению не могут быть применены <2>. То есть в этом случае можно говорить о том, что ЖК РФ ограничивает в определенной мере предусмотренную ГК РФ свободу завещания. В связи с этим представляется необходимым внесение соответствующих изменений в ЖК РФ с целью дать наследодателю возможность совершать завещательный отказ, предоставляя жилое помещение отказополучателю не только в пользование, но также в собственность или во владение на ином вещном праве.

<1> См.: Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Юристъ, 2005. С. 82 - 83; Шиловост О.Ю. Новеллы наследственного права в новом Жилищном кодексе Российской Федерации (критический анализ) // Журнал российского права. 2005. N 8. С. 54 - 56 и др.

<2> Шиловост О.Ю. Указ. соч. С. 54 - 55.

Поскольку завещательный отказ в определенной мере ограничивает имущественные права наследников по завещанию (на которых возложена обязанность по исполнению завещательного отказа), некоторые авторы задаются вопросом относительно защиты прав и интересов таких наследников. Так, в частности, В.А. Микрюков считает необходимым решать вопрос о пределах существования такого обременения, как завещательный отказ, в совокупности с проблемой возмездности или безвозмездности права пожизненного проживания отказополучателя в доме или ином жилом помещении, перешедшем к наследнику по завещанию. Он полагает, что "целям защиты собственников от чрезмерного вторжения в их права в наибольшей степени соответствовало бы закрепление презумпции возмездности проживания отказополучателя в доме наследника, обязанность отказополучателя, если иное не установлено завещанием, компенсировать расходы собственника по содержанию занимаемой отказополучателем части жилья" <1>. На случаи же установления права пожизненного пользования жилым помещением, когда в завещании есть специальное указание о безвозмездности завещательного отказа, названный автор предлагает распространить правило ГК РФ (п. 1 ст. 1138) об исполнении завещательного отказа в пределах действительной стоимости наследственного имущества. Кроме того, он также предлагает исключить из закона норму о возможности возложения на наследника обязанности обеспечить пожизненное пользование переходящим по наследству домом другим лицам <2>.

<1> Микрюков В.А. Пределы обременения наследственных прав завещательным отказом // Российская юстиция. 2004. N 1. С. 28.

<2> Микрюков В.А. Указ. соч. С. 29.

Подобная позиция В.А. Микрюкова не лишена смысла, поскольку безвозмездное пожизненное проживание действительно влечет за собой определенное ограничение имущественных прав наследника, обязанного исполнить завещательный отказ. Тем более что ЖК РФ предусмотрел презумпцию возмездности пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, определив, что дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными собственником и гражданином (п. 2 ст. 33).

Поскольку в данном случае речь идет о дееспособном гражданине, являющемся отказополучателем, значит, наследодатель вправе наделить правом безвозмездного пользования жилым помещением на основании завещательного отказа только недееспособного отказополучателя.

В то же время следует согласиться с мнением О.Ю. Шиловского о том, что в этом случае "норма о завещательном отказе лишается своего основного социального содержания - предоставить отказополучателю, не обладающему достаточными средствами, возможность проживать в принадлежавшем завещателю жилом помещении с отнесением всех расходов на наследника, как нового собственника этого помещения" <1>. Снова можно говорить о том, что законодатель, включив в ЖК РФ соответствующую норму (п. 2 ст. 33), ограничил свободу завещания, причем необоснованно. Действительно, следовало предоставить наследодателю самому решать вопрос относительно возмездности или безвозмездности пользования жилым помещением в силу завещательного отказа, или хотя бы оговорить законодательно, что правила п. 2 ст. 33 ЖК РФ применяются в том случае, если в завещании не предусмотрены иные условия предоставления завещательного отказа.

<1> Шиловский О.Ю. Указ. соч. С. 57.

Есть авторы, которые полагают, что пользование жилым помещением наследника является безвозмездным исходя из смысла легата, предусматривающего, по существу, "одарение" отказополучателя, а значит, все связанные с этим расходы несет наследник <1>.

<1> См.: Хаскельберг Б.Л. Указ. соч. С. 91.

В соответствии с законом (п. 4 ст. 1137 ГК РФ) право на получение завещательного отказа действует в течение трех лет со дня открытия наследства и не переходит к другим лицам. В то же время в завещании отказополучателю может быть подназначен другой отказополучатель на случай, если назначенный в завещании отказополучатель умрет до открытия наследства или одновременно с наследодателем, либо откажется от принятия завещательного отказа или не воспользуется своим правом на получение завещательного отказа, либо лишится права на получение завещательного отказа.

В случае признания гражданина, имеющего право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа, недостойным наследником его право пользования может прекратиться до истечения установленного завещанием срока пользования жилым помещением. В частности, такая ситуация возможна, если отказополучатель своими умышленными противоправными действиями, направленными против наследодателя, кого-либо из его наследников или против осуществления последней воли наследодателя, выраженной в завещании, способствовал либо пытался способствовать призыву его самого или других лиц к наследованию либо способствовал или пытался способствовать увеличению причитающейся ему или другим лицам доли наследства, если эти обстоятельства подтверждены в судебном порядке. В этом случае отказополучатель как лицо, не имеющее права наследовать как недостойный наследник, обязано возвратить жилое помещение (точнее, прекратить пользоваться им). Собственник жилого помещения, которым пользовался в силу завещательного отказа гражданин, признанный недостойным наследником, вправе взыскать с него денежную компенсацию за пользование жилым помещением за период, в течение которого осуществлялось пользование этим жилым помещением.

Основанием для прекращения права пользования жилым помещением на основании завещательного отказа может послужить истечение установленного в завещании срока такого пользования (если право не предоставлено отказополучателю на период его жизни, т.е. не является пожизненным). Попутно заметим, что по законодательству Беларуси право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа может быть только пожизненным (п. 4 ст. 1054 Гражданского кодекса Республики Беларусь).

Право пользования жилым помещением у гражданина, получившего такое право в силу завещательного отказа, может быть прекращено досрочно также на основании решения суда, если гражданин использует жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение (п. 2 ст. 35 ЖК РФ). Аналогично должен решаться вопрос и в случае бессрочного действия права пользования жилым помещением по завещательному отказу <1>.

<1> См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во М.Ю. Тихомирова, 2005. С. 104 - 105 (автор комментария - Ю.В. Тимонина).

Завещательный отказ по сути своей является обременением наследственного имущества, в силу чего переход права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу не

влечет за собой прекращения права пользования этим имуществом, предоставленного на основании завещательного отказа. Право пользования гражданина, проживающего в жилом помещении, предоставленном ему в силу завещательного отказа, по требованию такого гражданина может быть зарегистрировано как обременение соответствующего жилого помещения в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Такая регистрация не является обязательной и может производиться исключительно по заявлению отказополучателя и прежде всего в его интересах.

Контрольные вопросы

1. Что представляет собой жилое помещение как объект вещного права? Какие виды жилых помещений предусматривает действующее законодательство?
2. Какие вещные права на жилые помещения вы знаете?
3. Как можно определить право собственности на жилое помещение? Каково его содержание?
4. Назовите основания возникновения права собственности на жилое помещение.
5. Какие права в отношении жилого помещения есть у членов семьи собственника этого жилого помещения?
6. Что представляет собой право пожизненного пользования жилым помещением? Назовите основания его возникновения.
7. В чем особенности права пользования жилым помещением в силу завещательного отказа? Какие вещно-правовые признаки в нем присутствуют?

Литература

1. Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Развитие кодификации жилищного права // Кодификация российского частного права / Под ред. Д.А. Медведева. М.: Статут, 2008.
2. Денисевич Е.М. Право пользования жилыми помещениями: к вопросу о соотношении вещных и обязательственных начал // Юрист. 2000. N 2. С. 16 - 17.
3. Емелькина И.А. Вещные права на жилые и нежилые помещения: приобретение и защита: Учебное пособие. М.: Юрист, 2003.
4. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд-во М.Ю. Тихомирова, 2007.
5. Крашенинников П.В. Право собственности на жилые помещения. М.: Статут, 2000.
6. Усков О.Ю. Эволюция права на жилище (законодательство и доктрина) // Журнал российского права. 2005. N 8. С. 38 - 52.
7. Формакидов Д.А. Вещное право проживания. СПб: Юридический центр Пресс, 2006.
8. Формакидов Д.А. Концепция развития законодательства Российской Федерации о вещных правах: Монография. Пермь, 2008.

Глава 5. ИНЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА С ВЕЩНО-ПРАВОВЫМИ ПРИЗНАКАМИ

§ 1. Общие положения об имущественных правах с вещно-правовыми признаками

Попытка уяснить вопрос о соотношении вещных и обязательственных прав неизбежно приводит нас к тому, что обнаруживаются имущественные права, по сути не являющиеся вещными, но обладающие **вещно-правовыми признаками**. Именно существование, наличие таких имущественных прав позволило отдельным авторам сделать вывод о том, что в современном гражданском праве все в большей мере выявляется тенденция сближения вещных и обязательственных правоотношений, проявления обязательно-правовых элементов в вещно-правовых конструкциях и наоборот, что существует категория так называемых смешанных правоотношений, обладающих вещно-обязательственными чертами <1>. Действительно, имущественные права и правоотношения иногда переплетаются настолько тесно, что однозначно разграничить их на вещные и обязательственные не представляется возможным <2>.

<1> См., в частности: Брагинский М.И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Изд-во Междунар. центра финансово-эконом. развития, 1998. С. 114; Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. 1998. N 10. С. 37 - 44; и др.

<2> См. об этом: Ефимова Л.Г. Указ. соч. С. 37 - 44.

Сказанное, на наш взгляд, в первую очередь справедливо для отношений, складывающихся в результате заключения сторонами договора аренды и договора доверительного управления имуществом.

§ 2. Право аренды на имущество и его вещно-правовые признаки

Имущество может принадлежать субъекту на основании договора аренды, заключаемого с собственником этого имущества.

Аренда (лат. **arrendare** - отдавать взаймы) представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землей, иными природными ресурсами, предприятиями и другими имущественными комплексами, а также иным имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

ГК РФ определяет **договор аренды** как соглашение, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606). Цель такого договора состоит в том, чтобы обеспечить передачу имущества во временное пользование. При этом то, что в п. 1 ст. 606 ГК РФ указывается "не только на временное пользование, но и на владение имуществом, не может изменить цели договора, поскольку далеко не всякий арендатор может быть признан владельцем, пользователем же он является всегда" <1>. Арендатор, как правило, либо временно нуждается в имуществе, либо не имеет возможности приобрести его в собственность.

<1> Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 1997. Ч. 2. С. 150.

По мнению отдельных авторов, аренда с точки зрения закона имеет двоякую природу (так же как и сервитут, ипотека, доверительное управление имуществом). Так, по мнению О. Гутникова, "с одной стороны, аренда стесняет собственника сдаваемого в аренду имущества при осуществлении им своих правомочий и в этом смысле является ограничением (обременением) прав арендодателя, с другой - аренда является правом арендатора, предоставляющим ему возможность пользоваться арендованным имуществом. Таким образом, для арендодателя аренда выступает в качестве обременения, а для арендатора - в качестве права пользования арендованным имуществом" <1>.

<1> Гутников О. Государственная регистрация права аренды // Хозяйство и право. 1999. N 5. С. 117.

Отношения, возникающие в силу договора аренды, прежде всего являются обязательственными; содержание прав и обязанностей сторон в соответствующем договоре регулируется нормами обязательственного права. Но нельзя не учитывать и того, что лицо, которому имущество передано в аренду по соответствующему договору, выступает в отношениях со всеми третьими лицами как законный владелец предоставленного ему имущества, как обладатель вещного права на данное имущество. Хотя объем полномочий обладателя такого вещного права, конечно же, отличается от объема полномочий собственника имущества и субъекта любого иного ограниченного вещного права.

Таким образом, правоотношения, складывающиеся в силу заключаемого договора аренды, носят как обязательственный (так как возникают в силу соответствующего договора), так и вещный характер. Вещными такие правоотношения являются прежде всего применительно к арендатору, в его отношениях со всеми третьими лицами, с которыми он контактирует, участвуя в имущественном обороте.

Однако нельзя, по нашему мнению, отрицать и того, что вещно-правовой характер присутствует и во взаимоотношениях арендатора непосредственно с арендодателем - собственником имущества. По договору аренды арендатор приобретает одновременно с передачей ему имущества собственником правомочия владения, пользования и в какой-то мере распоряжения этим имуществом, причем объем всех названных правомочий в каждом отдельном случае устанавливается как законом, так и непосредственно в самом заключенном сторонами договоре.

Пользоваться арендованным имуществом арендатор обязан в соответствии с условиями договора, а если такие условия не определены, то в соответствии с назначением имущества. С согласия арендодателя арендатору предоставлено право осуществлять и распорядительные действия в отношении арендного имущества, как-то: сдавать его в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал различных хозяйственных обществ и товариществ или паевого взноса в

производственный кооператив, если иное не установлено законодательным актом (ст. 615 ГК РФ). При этом в указанных случаях, за исключением перенаяма, ответственным по договору перед собственником имущества остается непосредственно арендатор.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику или лицу, уполномоченному на то законом или собственником (ст. 608 ГК РФ). При этом сдача имущества в аренду является одним из способов реализации арендодателем принадлежащего ему права собственности на соответствующее имущество, а именно правомочия распоряжения. Что же касается обладателей иных вещных прав, то любое лицо, не являющееся собственником соответствующего имущества, должно иметь специальные полномочия на сдачу этого имущества в аренду. Так, в соответствии со ст. 295 ГК РФ субъект права хозяйственного ведения не вправе сдавать недвижимое имущество в аренду без согласия на то со стороны собственника имущества в лице уполномоченного им органа (в отношении движимого имущества таких ограничений нет); согласно п. 1 ст. 297 ГК РФ казенное предприятие, которому имущество принадлежит на началах оперативного управления, вправе осуществлять распорядительные действия (в том числе сдачу имущества в аренду) в отношении закрепленного за ним недвижимого и движимого имущества только с согласия его собственника. Дача такого согласия равнозначна наделению указанных субъектов специальным полномочиим сдавать имущество в аренду.

Исключение из общего правила довольно длительное время составляли образовательные учреждения, которым в отношении закрепленного за ними имущества предоставлялись более широкие права. Так, названные учреждения могли сдавать в аренду закрепленные за ними объекты собственности, включая земельные участки, с согласия совета данного образовательного учреждения при условии использования полученных от аренды средств на обеспечение и развитие образовательного процесса (п. 11 ст. 39 Федерального закона "Об образовании" и п. 4 ст. 27 Федерального закона "О высшем и послевузовском профессиональном образовании" в прежней редакции <1>). Действующая редакция вышеназванных статей предусматривает лишь правило о том, что образовательные учреждения вправе выступать в качестве арендатора и (или) арендодателя имущества.

<1> Имеется в виду первоначальная редакция п. 11 ст. 39 Закона РФ от 10 июля 1992 г. N 3266-1 "Об образовании", которая действовала до внесения в него соответствующих изменений на основании Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 71-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об образовании" и Федеральный закон "О высшем и послевузовском профессиональном образовании" (СЗ РФ. 2002. N 26. Ст. 2517); п. 4 ст. 27 Федерального закона от 22 августа 1996 г. "О высшем и послевузовском профессиональном образовании", действовавшей до внесения в него соответствующих изменений Федеральным законом от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (СЗ РФ. 2004. N 35. Ст. 3607).

В соответствии же со ст. 20 ЗК РФ юридические лица (в том числе образовательные учреждения), обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками, а значит, и не вправе сдавать их в аренду.

Вместе с тем в письме Министерства финансов РФ "О зачислении в доход федерального бюджета средств, поступающих от сдачи в аренду находящихся в федеральной собственности земельных участков, переданных в постоянное бессрочное пользование" <1> отмечается, что в соответствии со ст. 41 ЗК РФ лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные ст. 40 названного Кодекса, которая не содержит исчерпывающего перечня прав собственников земельных участков и предусматривает осуществление ими других прав на использование земельного участка, предусмотренных законодательством. К этим правам относится и право предоставления собственниками земельных участков в аренду, определенное в ст. 2 ЗК РФ.

<1> Письмо Министерства финансов РФ от 27 июня 2003 г. N 19-02-1/21 // Еженедельный бюллетень законодательных и ведомственных актов. 2003. Сентябрь. N 36.

Но в этом же письме указывается на необходимость привести положения ст. ст. 27 и 39 вышеназванных законодательных актов в соответствие с нормами ЗК РФ, что и было сделано в соответствии с Федеральным законом "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в

связи с принятием Федеральных законов "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" <1>.

<1> Федеральный закон от 22 августа 2004 г. N 122-ФЗ (с изм. от 8 ноября 2010 г.) // СЗ РФ. 2004. N 35. Ст. 3607; 2010. N 46. Ст. 5918.

В качестве **объекта аренды** выступают различные имущественные комплексы, здания, сооружения и иные непотребляемые вещи, т.е. те объекты, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Могут сдаваться в аренду и земельные участки, участки недр.

Для земельных участков и некоторых иных обособленных природных объектов законом могут быть установлены особенности сдачи их в аренду (п. 2 ст. 607 ГК РФ): "Эти особенности вытекают прежде всего из невозобновляемости многих природных ресурсов, их ограниченности (подчас уникальности), а потому - необходимости специально предусмотреть меры, направленные на их рациональное использование" <1>. Так, в частности, при сдаче в аренду земельных участков арендатор должен соблюдать целевое назначение используемых им земель.

<1> Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 1997. Ч. 2. С. 154.

Такие же правила законодатель предусмотрел применительно к недрам и животному миру, пользование которыми осуществляется на основании государственной лицензии и соответствующего договора, который арендой законодателем нигде не называется (ст. 11 Закона РФ "О недрах" <1>; ст. 33 Федерального закона "О животном мире" <2>). Впрочем, "и в этих случаях отказаться от использования правил об аренде вряд ли возможно" <3>.

<1> Закон РФ от 21 февраля 1992 г. (в ред. от 3 марта 1995 г., с изм. от 26 июля 2010 г.) // Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1992. N 16. Ст. 834; СЗ РФ. 1995. N 10. Ст. 823; 2010. N 31. Ст. 4155.

<2> Федеральный закон от 24 апреля 1995 г. N 52-ФЗ (с изм. от 24 июля 2009 г.) // СЗ РФ. 1995. N 17. Ст. 1462; 2009. N 30. Ст. 3735.

<3> Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 1997. Ч. 3. С. 154.

Необходимо заметить, что если в аренду предоставляется объект недвижимости, то право аренды такого имущества подлежит государственной регистрации (ст. 26 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"). Если при этом в аренду сдается земельный участок, участок недр или часть его, то к договору аренды прилагается соответствующий план (чертеж границ), если же в аренду передаются здания, сооружения, помещения в них или части помещений, то к договору прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, где обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади (п. п. 2, 3 ст. 26 вышеназванного Закона).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или же ограничивается (п. 1 ст. 607 ГК РФ), но на сегодняшний день такого закона нет.

Сдача имущества в аренду не влечет за собой передачи права собственности на это имущество. Но продукция, плоды и иные доходы, получаемые арендатором в результате использования арендного имущества в своей хозяйственной или иной деятельности, являются его **собственностью**. Собственностью арендатора выступают и различные прибавления к полученному по договору аренды имуществу, как-то: его улучшения, первичные взносы и т.д. В результате в составе арендованного имущества наряду с имуществом, находящимся в собственности арендодателя, появляется имущество (собственность) арендатора (на созданную им продукцию, доходы, полученные от эксплуатации арендованного имущества, и т.п.), если только законом, иным правовым актом или соглашением сторон не установлено иное. Помимо того, в собственность арендатора поступают не входящие в состав арендованного имущества материальные и иные ценности, получаемые и приобретаемые им на любых законных основаниях - по договору купли-продажи, мены и т.д. Также арендатор может требовать возмещения ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, в отдельных случаях даже тогда, когда на их осуществление не было получено согласие арендодателя (в частности, при аренде предприятия). Таким образом, можно говорить о том, что правомочия арендатора в этой части даже более широкие по сравнению с правомочиями субъектов таких ограниченных вещных прав, как право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом, поскольку плоды,

продукция и доходы от использования имущества, находящегося соответственно в хозяйственном ведении или оперативном управлении, а также имущество, приобретенное унитарным предприятием или учреждением по договору или иному основанию, поступают опять же лишь в хозяйственное ведение или оперативное управление предприятия или учреждения (п. 2 ст. 299 ГК РФ).

Арендатору по соответствующему договору передаются прежде всего правомочия владения и пользования (полностью или частично). При этом пользоваться арендованным имуществом арендатор обязан в соответствии с условиями договора, а если такие условия в соглашении не определены, то в соответствии с назначением имущества.

Однако вопреки традиционному представлению кроме названных правомочий арендатору передается в определенном объеме и правомочие распоряжения. И если до принятия ГК РФ законодатель оговаривал для арендатора лишь возможность поднайма (ст. 287 ГК РСФСР 1964 г.), то ныне действующим законодательством перечень распорядительных возможностей арендатора существенно расширен. Так, с согласия арендодателя допускается поднаем, перенаем, передача имущества в безвозмездное пользование, передача арендных прав в залог, внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ и т.п.

У арендатора предприятия как единого имущественного комплекса распорядительные возможности еще шире, поскольку по общему правилу он вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды предприятия (п. 1 ст. 660 ГК РФ).

Таким образом, правомочия владения и пользования арендованным имуществом составляют неотъемлемую часть договора аренды, а правомочие распоряжения ограничено и определяется исключительно на основе соглашения (договора) с арендодателем - собственником имущества.

Обязанности сторон по осуществлению ремонта арендованного имущества по общему правилу распределяются так, что обязанность производить капитальный ремонт имущества за свой счет лежит на арендодателе имущества, если иное не установлено законом или не предусмотрено заключенным между сторонами договором. Если же арендодатель не производит капитального ремонта в предусмотренные сроки или при неотложной его необходимости, то арендатор вправе либо сам произвести капитальный ремонт имущества и взыскать с арендодателя стоимость такого ремонта (например, зачесть в счет арендной платы), либо потребовать соответственно уменьшить арендную плату за имущество, либо потребовать расторгнуть заключенный договор и взыскать убытки, причиненные ему его неисполнением. Текущий ремонт, обязанности по его осуществлению лежат на арендаторе имущества, который обязан поддерживать имущество в исправном состоянии и нести все расходы по надлежащему содержанию арендованного имущества (если иное не предусмотрено законом или договором).

В ст. 87 Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г. оговаривалось, что договором аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество будет выкуплено в будущем арендатором, т.е. перейдет в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обозначенной в договоре выкупной цены. Таким образом, такой договор аренды включал в себя некоторые элементы купли-продажи, однако не относился к числу смешанных, ибо "в отличие от купли-продажи при аренде с выкупом право собственности на арендованное имущество не может перейти к арендатору в момент заключения договора" <1>, а только при истечении определенного срока. Если же договором не предусматривалась возможность выкупа арендованного имущества, то она могла быть установлена дополнительным соглашением сторон.

<1> Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 1997. Ч. 2. С. 151.

ГК РФ в целом не исключает того, что арендованное имущество может перейти в собственность арендатора при условии внесения им всей выкупной цены без оговорок для государственного, муниципального или иного вида имущества. Однако законом могут быть установлены случаи запрещения выкупа арендованного имущества (п. 3 ст. 624 ГК РФ). Условия о выкупе арендного имущества могут устанавливаться законом, договором или дополнительным соглашением арендатора с арендодателем.

Праву аренды свойственны такие общие для всех разновидностей вещных прав свойства, как **право следования** и **абсолютный характер защиты**. Суть первого состоит в том, что переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения других вещных прав на это имущество (т.е. право следует за вещью) (п. 3 ст. 216 ГК РФ); второе же свойство

заключается в том, что вещные права лица, не являющегося собственником имущества, защищаются от их нарушения любым лицом в предусмотренном законом порядке, в том числе против самого собственника имущества.

Правомочиям арендатора (прежде всего владения и пользования) присущи свойства следования за вещью. Так, в соответствии с п. 1 ст. 617 ГК РФ переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды, т.е. ранее заключенный договор аренды сохраняет свою силу даже при смене арендодателя. При смене же арендатора правомочие пользования сохраняется не всегда (абз. 2 п. 2 ст. 617 ГК РФ), но это не лишает право аренды свойства следования.

Правомочия арендатора обеспечиваются в соответствии с действующим законодательством **вещно-правовой защитой** (ст. 305 ГК РФ) и в этой части приравниваются к правам вещного характера. Но отдельные авторы полагают, что вещно-правовую защиту правомочия арендатора получают только тогда, "когда арендатор наряду с правом пользования наделен и правом владения вещью (п. 1 ст. 606)" <1>. Если же имеет место только правомочие пользования (без владения), то права арендатора, с их точки зрения, вещно-правовой защитой не пользуются.

<1> Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 1997. Ч. 2. С. 151.

На наш взгляд, это не совсем так. Любой арендатор вправе требовать возврата арендованного имущества из всякого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ), в том числе от добросовестного приобретателя, за исключением предусмотренных законом случаев (ст. 302 ГК РФ). Помимо требования о возврате имущества в натуре арендатор также вправе предъявить иск о возмещении убытков, причиненных ему в результате изъятия имущества. Кроме того, арендатор может требовать от недобросовестного владельца возмещения доходов, которые данный субъект извлек или должен был извлечь от эксплуатации имущества за все время неосновательного владения им. Такого рода требования могут предъявляться ко всем третьим лицам, в том числе и к арендодателю.

Арендатор также имеет право требовать устранения любого нарушения его прав в отношении арендованного имущества, даже если такие нарушения не сопряжены с лишением его владения данным имуществом (ст. 304 ГК РФ).

Все вышеизложенное позволяет говорить о том, что за правом арендатора на арендованное имущество следует в определенной мере признать характер вещного права, отметив наличие в нем основных вещно-правовых признаков. Схожая точка зрения высказывается и другими авторами.

Так, на наличие у аренды черт абсолютного (вещного) права указывал О.С. Иоффе, который отмечал, что "договор найма в пределах срока своего действия сохраняет силу и для нового собственника" <1>. В данном случае, надо полагать, речь идет о сохранении договора аренды в силе при смене собственника, что на сегодняшний день предусмотрено ст. 617 ГК РФ.

<1> Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: Юрид. лит., 1975. С. 308.

На это же обстоятельство обращали внимание и другие авторы в своих диссертационных исследованиях. В частности, М.Г. Пронина указывает на то, что заключаемый договор аренды "создает для нанимателя не только обязательственные (относительные) правоотношения, но и права, носящие характер абсолютных" <1>. Д.С. Левенсон также отмечает и "отстаивает" вещный характер договора аренды <2>.

<1> См.: Пронина М.Г. Договор имущественного найма между социалистическими организациями: Дис. ... канд. юрид. наук. Минск, 1963. С. 24 - 25.

<2> Левенсон Д.С. Договор аренды транспортных средств: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 1968. С. 9 - 10.

Права арендатора имеют вещные черты и по мнению В.В. Шаговой, к числу которых она относит право следования за имуществом, наличие у арендатора преимущественного права на заключение договора на новый срок и абсолютный характер защиты правомочий арендатора <1>. А.И. Бибилов считает, что правам арендатора на имущество следует придать вещный характер, поскольку "признание вещного характера прав арендатора... обусловлено экономическим положением арендатора как самостоятельного товаровладельца" <2>.

<1> См.: Материалы конференции "Право собственности и другие вещные права в юридической науке, законодательстве и практике России и зарубежных стран" // Государство и право. 1999. N 11. С.

81.

<2> Бибииков А.И. Правовые вопросы реализации государственной собственности: Дис. ... д-ра юрид. наук. М., 1993. С. 381.

С.Н. Мызров полагает, что аренда имеет черты ограниченного вещного права, что, на его взгляд, подтверждается и правилами, содержащимися в абз. 2 п. 3 ст. 335 ГК РФ: "Залог права аренды или иного права на чужую вещь не допускается без согласия ее собственника или лица, имеющего на нее право хозяйственного ведения, если законом или договором запрещено отчуждение этого права без согласия указанных лиц". Так как "право на чужую вещь" (*iura in rem aliena*) является синонимом понятия "ограниченное вещное право", то можно сделать вывод о том, что законодатель таким образом указал на включение арендных прав в число ограниченных вещных прав. В ст. 132 ГК РФ аренда названа в числе сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав <1>.

<1> См.: Мызров С.Н. Договор аренды: Дис. ... канд. юрид. наук. Ульяновск, 2000. С. 24 - 27.

Есть и другие авторы, полагающие, что "предоставление арендаторам вещно-правовой защиты и признание за правом пользования арендованным имуществом свойства следования дает известные основания отнести это право или его отдельные разновидности к числу вещных" <1>.

<1> Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 1997. Ч. 2. С. 152.

В.В. Витрянский, в целом отрицая вещно-правовой характер аренды <1>, тем не менее признает, что современная конструкция договора найма не вписывается в рамки обязательственных отношений <2>.

КонсультантПлюс: примечание.

Монография М.И. Брагинского, В.В. Витрянского "Договорное право. Договоры о передаче имущества" (книга 2) включена в информационный банк согласно публикации - Статут, 2002 (4-е издание, стереотипное).

<1> См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2000. С. 440.

<2> Витрянский В. Договор аренды // Закон. 2000. N 11. С. 14 - 26; Он же. Новый Гражданский кодекс и судебная практика // Хозяйство и право. 1995. N 7. С. 53 - 68.

Е.А. Суханов в своей работе "Лекции о праве собственности" право арендного предприятия на имущество, взятое в аренду, относит к числу вещных прав <1>. Однако в более поздних своих работах Е.А. Суханов отвергает возможность включения права аренды в перечень ограниченных вещных прав, аргументируя это тем, что аренда всегда возникает "в силу договора с собственником арендуемого имущества, и... содержание (прав арендатора), включая и различные возможности распоряжения арендованным имуществом вплоть до его отчуждения, определяется исключительно условиями конкретного договора (в соответствии с которым объем прав арендатора всякий раз может быть различным)", что для вещных прав, с его точки зрения, невозможно <2>.

<1> Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М.: Юрид. лит., 1991. С. 24 - 27.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Гражданское право: В 4 т. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права" (том 2) (под ред. Е.А. Суханова) включен в информационный банк согласно публикации - Волтерс Клувер, 2008 (3-е издание, переработанное и дополненное).

<2> См.: Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: БЕК, 1998. Т. 1. С. 591.

На наш взгляд, такая позиция автора небесспорна, поскольку и нормы действующего законодательства, и существующая практика подтверждают иное. В частности, в силу договора возникает и залог, который Е.А. Суханов без каких-либо сомнений относит к числу вещных прав <1>. Более того, договор является преимущественным основанием возникновения залоговых отношений (п. 3 ст. 334 ГК РФ). Соглашением сторон в основном устанавливается и сервитут (п. 3 ст. 274 ГК РФ) <2>, а он прямо называется законом в числе ограниченных вещных прав (п. 1 ст. 216 ГК РФ).

<1> См.: Суханов Е.А. Ограниченные вещные права // Хозяйство и право. 2005. N 1. С. 9.

<2> См. об этом также: Баринова Е. Вещные права - самостоятельная категория? // Хозяйство и право. 2002. N 7. С. 46.

Что же касается довода об исключительно договорном характере возникновения арендных отношений, то и он не выдерживает критики. Так, опровергая данную позицию, С.Н. Мызров, в частности, приводит в качестве примера предоставленное арендатору преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок <1>, поскольку, если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору (абз. 3 п. 1 ст. 621 ГК РФ) <2>. Также вступление в арендные отношения возможно для арендатора и в порядке наследования (п. 2 ст. 617 ГК РФ). Следовательно, мнение о том, что арендные отношения могут возникнуть только в силу заключенного между сторонами договора, ошибочно.

<1> Мызров С.Н. Указ. соч. С. 27.

<2> На практике арендодатели по истечении срока договора аренды не всегда заключают с арендаторами договоры аренды на новый срок. Последние обращаются в суд с требованием обязать арендодателя заключить такой договор. Как свидетельствует судебная практика, подобные иски удовлетворяются судами, если арендодатель заключил на спорное помещение договор аренды с другим арендатором. См.: Савкин С.Ф. Споры, возникающие из правоотношений собственности и аренды (судебно-арбитражная практика) // Государство и право. 1997. N 2. С. 73.

С учетом всего вышеизложенного арендатор применительно к арендованному имуществу в отношении всех третьих лиц выступает как носитель не обязательственного, а вещного права. При этом по отношению к предоставленному ему в аренду имуществу арендатор обладает рядом особых, специфических прав, которые могут быть отнесены только к договору аренды, таких как право арендатора на произведенные им улучшения арендованного имущества; право собственности арендатора на плоды, продукцию и доходы, полученные в результате использования арендованного имущества. Кроме того, следует отметить срочный характер всех правомочий арендатора в силу того, что договор аренды всегда предполагает временное владение и пользование арендованным имуществом.

Если соотнести право аренды с теми признаками, которые характерны для вещных прав, то можно отметить следующее. Во-первых, наличествует юридическая связь арендатора с вещью, есть определенное господство над ней. Во-вторых, объектом права аренды является вещь (имущество). В-третьих, арендатор имеет возможность удовлетворить свой интерес без посредства других лиц. В-четвертых, все иные (третьи) лица обязаны не препятствовать осуществлению арендатором принадлежащих ему правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом. В-пятых, для права аренды, как и для любого вещного права, свойствен абсолютный характер защиты. И, наконец, в-шестых, для права аренды характерен такой признак, как право следования, поскольку переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. Ранее заключенный договор аренды сохраняет свою силу даже при смене арендодателя (п. 1 ст. 617 ГК РФ).

§ 3. Право доверительного управления имуществом и его вещно-правовые признаки

Имущество может принадлежать субъекту на праве доверительного управления, которое по общему правилу возникает у него в соответствии с заключенным с собственником имущества договором доверительного управления.

Действующим гражданским законодательством Российской Федерации **договор доверительного управления имуществом** определен как соглашение, в котором одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона (доверительный управляющий) обязуется за соответствующее вознаграждение осуществлять управление этим имуществом непосредственно в интересах учредителя управления или же в интересах указанного им лица (выгодоприобретателя) (п. 1 ст. 1012 ГК РФ).

Договор доверительного управления имуществом призван оформить отношения по управлению чужим имуществом, которое осуществляется либо непосредственно в интересах собственника имущества, либо в интересах другого назначенного собственником имущества выгодоприобретателя.

Нередко заключение такого договора просто необходимо, поскольку не всякий собственник может компетентно и эффективно использовать принадлежащее ему имущество. В большей мере это относится к таким сложным видам имущества, как предприятие, иные имущественные комплексы, акции и др.

В ходе доверительного управления имуществом доверительный управляющий должен профессионально управлять вверенным ему имуществом, совершая в отношении его юридические и фактические действия. Взаимоотношения между участниками складывающегося правоотношения определяются заключенным между ними договором, а в случае, когда доверительное управление устанавливается в силу закона, - нормами соответствующего законодательного акта.

Доверительное управление имуществом применимо как в публичных интересах (прежде всего когда речь идет об управлении государственным или муниципальным имуществом), так и в частных интересах (когда в профессиональном управлении принадлежащим ему имуществом нуждаются собственники - физические и юридические лица). Тем более применение такого правового средства, как договор доверительного управления имуществом, становится целесообразным, а порой просто необходимым, когда имущество принадлежит субъекту, в силу тех или иных причин не способному осуществлять в отношении имущества правомочия владения, пользования и распоряжения (к примеру, лицу, находящемуся под опекой в силу своего возраста или болезненного состояния).

Необходимость в профессиональном управлении имуществом может быть обусловлена тем, что у собственника имущества или управомоченного им лица нет необходимого в таком управлении опыта или он не может осуществлять управление самостоятельно в силу каких-либо иных причин. Так, в частности, далеко не всякий владелец акций способен компетентно и эффективно использовать их в своих интересах.

В некоторых случаях управляющий должен заменить собственника и взять на себя исполнение его правомочий в силу прямого указания закона в связи с особыми обстоятельствами (например, вследствие необходимости управления имуществом подопечного или гражданина, признанного безвестно отсутствующим; на основании завещания, в котором назначен исполнитель завещания (душеприказчик) и др.). Однако в этих случаях договор доверительного управления имуществом имеет свои специфические особенности <1>.

<1> Подробнее о доверительном управлении имуществом подопечного см.: Бабаев А.Б. Имущество недееспособных и частично дееспособных лиц и проблема доверительного управления им // Государство и право. 2003. N 5. С. 91 - 95; Михеева Л.Ю. Доверительное управление имуществом в деятельности органов опеки и попечительства // Государство и право. 2002. N 4. С. 54 - 60.

Отдельные авторы (в частности, З.Э. Беневоленская <1>) причисляют к числу отношений, близких к доверительному управлению имуществом, отношения, которые складываются в результате назначения конкурсного управляющего относительно имущества организации-банкрота при его ликвидации.

<1> См.: Беневоленская З.Э. Доверительное управление имуществом в сфере предпринимательства. СПб.: Юридический центр Пресс, 2002. С. 103; и др.

Применение института доверительного управления имуществом может быть необходимым при управлении имуществом паевых инвестиционных фондов, при управлении пенсионными резервами негосударственных пенсионных фондов, при управлении ценными бумагами акционерных обществ, созданных в процессе приватизации, при управлении денежными средствами коммерческих банков и др.

Одной из распространенных форм применения института доверительного управления имуществом в Российской Федерации является, пожалуй, передача в доверительное управление пакетов акций акционерных обществ, созданных в процессе приватизации (в частности, в Республике Татарстан в доверительное управление инвестиционно-финансовой компании "Солид" были переданы находящиеся в государственной собственности Республики Татарстан акции акционерных обществ "Камаз" и "Татнефть").

Серьезную проблему на сегодняшний день составляет применение института доверительного управления имуществом в пенсионном обеспечении - при управлении пенсионными резервами управляющими компаниями негосударственных пенсионных фондов, поскольку схема "вкладчик - пенсионный фонд - управляющая компания" пока еще в полной мере не работает.

Возможность применения института доверительного управления имуществом не ограничивается названными случаями.

Доверительное управление имуществом характеризуется фидуциарными (доверительными) началами. Учредитель доверительного управления, передавая свое имущество доверительному управляющему, наделяя последнего конкретными правомочиями в отношении переданного имущества, должен знать, во-первых, что данное лицо занимается определенной деятельностью в определенной,

интересующей его сфере (т.е. является профессионалом); во-вторых, что данное лицо обладает необходимым для управления конкретным имуществом опытом; в-третьих, что данное лицо зарекомендовало себя как надежного партнера, действующего в соответствии с требованиями законодательства.

Если же учредитель, передавая в доверительное управление имущество, не обладает такой информацией в отношении своего контрагента, он рискует не только не получить доходы от управления имуществом, но также рискует "потерять" собственное имущество, причем не только переданное в доверительное управление. Учредитель доверительного управления отвечает по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением, всем своим имуществом в случае, если для погашения долговых обязательств и удовлетворения соответствующих требований кредиторов имущества, переданного в доверительное управление, и имущества доверительного управляющего недостаточно.

Следует заметить, что предусмотренный действующим отечественным законодательством договор доверительного управления имуществом существенно отличается от договора доверительной собственности (траста).

Траст представляет собой особое доверительное отношение, подразумевающее передачу одним лицом другому каких-либо материальных ценностей (имущества) в каких-то целях на определенный срок. Траст, достаточно давно возникнув на Западе, по сей день остается одним из основных институтов англо-американской правовой системы. Имеются и соответствующие международные документы, в частности Гагская конвенция 1984 г. по международному частному праву по признанию трастов.

В то же время доверительные отношения нашли отражение и в нормативных актах стран с континентальной правовой системой, в частности в праве Германии. Предполагается включение соответствующей главы о доверительном управлении имуществом (гл. 16 bis) и в Гражданский кодекс Франции. Однако в данном случае речь идет не о собственно трасте (доверительной собственности), а о доверительном управлении имуществом собственника.

В нашей стране первые траст-компании возникли в 1990 г. в сфере обслуживания зарубежных финансовых операций советских экспортеров. Первой такой компанией было советско-швейцарское совместное предприятие **Rashin trust and traide**, услугами которого в начале 90-х гг. прошлого столетия пользовались многие отечественные юридические лица. Однако на законодательном уровне трастовые отношения в тот период в России урегулированы не были.

В 1993 г. была предпринята попытка ввести институт траста - доверительной собственности в российское законодательство. В частности, Президентом РФ был издан Указ "О доверительной собственности (трасте)" <1>, согласно которому к праву доверительной собственности (трасту) в Российской Федерации должны были применяться нормы и правила о праве собственности, если иное не установлено законом, иным правовым актом или договором об учреждении траста (п. 4). Кроме того, предлагалось предусмотреть данный правовой институт и в новом ГК РФ. Названным Указом также устанавливалось, что до вступления в силу нового ГК РФ передаче в траст подлежат исключительно пакеты акций акционерных обществ, созданных при приватизации государственных предприятий, закрепленные в федеральной собственности, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о приватизации.

<1> Указ Президента РФ от 24 декабря 1993 г. N 2296 // Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1994. N 1. Ст. 6. Настоящий Указ фактически утратил силу в связи с принятием части второй ГК РФ, закрепившей институт доверительного управления имуществом.

Во исполнение вышеназванного Указа Президента РФ Государственный комитет РФ по управлению государственным имуществом утвердил своим распоряжением Типовой договор об учреждении траста (доверительной собственности) на пакет акций, находящихся в государственной собственности <1>. В Республике Татарстан Постановлением Государственного комитета Республики Татарстан по управлению государственным имуществом было утверждено Положение о порядке передачи в доверительное управление (траст) находящихся в государственной или коммунальной собственности акций акционерных обществ Республики Татарстан, созданных в процессе приватизации <2>.

<1> Распоряжение Госкомимущества РФ от 15 февраля 1994 г. N 343-р // Панорама приватизации. 1994. N 7 (утратило силу).

<2> Постановление Государственного комитета Республики Татарстан по управлению государственным имуществом от 12 октября 1994 г. Документ официально опубликован не был.

Однако вступивший в силу с 1 января 1995 г. ГК РФ не воспринял траст в том виде, в каком он вводился в России вышеназванным Указом; данный акт законодательно закрепил институт

доверительного управления имуществом. При этом прямо указывалось, что передача имущества в доверительное управление не влечет за собой перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (п. п. 3, 4 ст. 209, п. 1 ст. 1012 ГК РФ).

Согласно действующему законодательству **учредителями доверительного управления** имуществом могут быть любые физические и юридические лица, а также публично-правовые образования - по общему правилу собственники передаваемого в управление имущества. Не может выступать в качестве такого учредителя обладатель ограниченного вещного права на имущество (к примеру, основанное на праве хозяйственного ведения имуществом государственное предприятие), поскольку, не обладая правомочиями собственника в полном объеме, он не может наделить доверительного управляющего возможностью их осуществлять. Однако учредителями доверительного управления могут стать "субъекты некоторых обязательственных и исключительных прав, например вкладчики банков и иных кредитных организаций, управомоченные по "бездокументарным ценным бумагам", авторы и патентообладатели, поскольку принадлежащее им имущество в виде соответствующих прав требования или исключительных прав (имущественных правомочий) также может стать объектом доверительного управления (п. 1 ст. 1013 ГК РФ)" <1>.

<1> Суханов Е.А. Договор доверительного управления имуществом // Вестник ВАС РФ. 2000. N 1. С. 83.

Доверительным управляющим (п. 1 ст. 1015 ГК РФ) может быть только профессиональный участник имущественного оборота - индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, за исключением государственного или муниципального унитарного предприятия. Не могут выступать в качестве таковых также государственные органы и органы местного самоуправления. В случаях, когда доверительное управление имуществом возникает в силу закона, доверительным управляющим может выступить и гражданин, не являющийся индивидуальным предпринимателем (например, опекун).

Договор доверительного управления имуществом заключается в пользу выгодоприобретателя, который вправе получать плоды и доходы, поступающие от управления имуществом, переданным в доверительное управление. Выгодоприобретателем может выступать любое физическое или юридическое лицо, в том числе то, которое будет существовать в будущем. Единственное лицо, которое исключается из числа возможных выгодоприобретателей по договору доверительного управления, - доверительный управляющий. Что же касается учредителя доверительного управления, то он может учредить доверительное управление в свою пользу, назначив себя выгодоприобретателем.

Объектами доверительного управления могут выступать отдельные объекты недвижимости, включая предприятия и иные имущественные комплексы, ценные бумаги и права, удостоверяемые бездокументарными ценными бумагами, исключительные права, а также другое имущество при условии возможности его обособления и учета на отдельном балансе или банковском счете (п. 1 ст. 1013, п. 1 ст. 1018 ГК РФ). При этом деньги исключены из числа возможных самостоятельных объектов доверительного управления.

Имущество может передаваться в доверительное управление только в том случае, если оно находится во владении собственника и не передано другим лицам в хозяйственное ведение или оперативное управление. Передаваемое в доверительное управление имущество должно быть юридически обособлено от другого имущества учредителя управления, а также от имущества доверительного управляющего. Такое имущество должно учитываться у доверительного управляющего на отдельном балансе, по нему необходимо вести самостоятельный учет, и для расчетов по деятельности, связанной с таким управлением, должен быть открыт отдельный балансовый счет.

В отношении имущества, переданного в доверительное управление, доверительный управляющий осуществляет правомочия владения, пользования и распоряжения в тех пределах, которые предусмотрены законом и оговорены в соответствующем договоре. В отношении движимого имущества доверительный управляющий осуществляет правомочия владения, пользования и распоряжения, в отношении недвижимости - правомочия владения и пользования, а распорядительные действия только в случаях, специально предусмотренных договором доверительного управления имуществом.

Доверительный управляющий имеет исключительное право определять, какие юридические и фактические действия, а также какой их способ при осуществлении им прав и обязанностей по договору будет наилучшим с точки зрения интересов выгодоприобретателя. При этом управляющий должен действовать добросовестно, не допуская смешения личных интересов с интересами учредителя управления или выгодоприобретателя.

Для доверительного управляющего в отношении вверенного ему имущества устанавливаются определенные ограничения. Во-первых, имущество (включая имущественные права), которым доверительный управляющий владеет в силу данного договора, не может быть им передано в доверительное управление другому лицу. Во-вторых, вверенное имущество доверительный

управляющий не может приобретать себе в собственность вплоть до момента прекращения договора. В-третьих, доверительный управляющий несет неограниченную материальную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора, а также если им причинен ущерб интересам выгодоприобретателя. При этом доверительный управляющий имеет право на полное возмещение расходов, понесенных им в связи с осуществлением прав и обязанностей по договору, но лишь в пределах доходов, получаемых в силу управления доверенным имуществом. Кроме того, он вправе претендовать на вознаграждение за свою деятельность в качестве доверительного управляющего, размер и условия предоставления которого оговариваются в договоре.

Учредитель доверительного управления не может произвольно вмешиваться в хозяйственную деятельность доверительного управляющего; не вправе давать какие-либо указания управляющему при осуществлении последним прав и обязанностей по договору. Однако учредитель имеет право проверять выполнение договора и получать от доверительного управляющего все документы и сведения, предоставляемые государственным органам и суду.

Все права, которые доверительный управляющий приобрел в ходе доверительного управления, включаются в состав переданного ему в управление имущества, а также все обязанности, возникшие в результате таких действий, исполняются за счет этого имущества. Для защиты своих прав на имущество, находящееся у него в доверительном управлении, доверительный управляющий вправе использовать вещно-правовые способы защиты.

Некоторые особенности предусмотрел отечественный законодатель относительно доверительного управления имуществом подопечного (ст. 38 ГК РФ). Прежде всего заметим, что применение института доверительного управления имуществом к лицам, находящимся под опекой, является нововведением отечественного законодателя и обусловлено рядом причин. Во-первых, в соответствии с действующим законодательством лицо, находящееся под опекой, может обладать имуществом, нуждающимся в надлежащем (а нередко - в профессиональном) управлении (предприятия, земельные участки, иные объекты недвижимости, доля в имуществе коммерческой организации и т.п.), которое сам подопечный осуществить не может. Во-вторых, назначенный такому лицу опекун также далеко не всегда обладает необходимыми знаниями, умением, опытом, чтобы обеспечить должное управление таким имуществом в целях сохранения последнего и приумножения его стоимости. В-третьих, доверительное управление имуществом подопечного обладает целым рядом специфических особенностей, отличающих его от доверительного управления имуществом во всех других случаях.

Прежде всего это касается объекта доверительного управления, поскольку в отношении имущества подопечных он значительно сужен законодателем. Так, объектом доверительного управления имуществом подопечного может быть только недвижимое имущество (жилой дом, квартира, дача, земельный участок, предприятие и т.п.) или иное ценное имущество (ценные бумаги, валютные ценности, вклады в имущество хозяйственных обществ, иные объекты по определению органа опеки и попечительства в зависимости от материального благосостояния подопечного). Передача иного имущества подопечного (не являющегося по усмотрению органа опеки и попечительства ценным) в доверительное управление законодателем не предусматривается, а следовательно, остается в ведении опекуна (попечителя).

Имущество подопечного, являющееся объектом договора доверительного управления, должно быть четко обособлено как от иного имущества подопечного, так и от имущества доверительного управляющего.

Другая особенность касается субъектного состава договора доверительного управления имуществом подопечного, ибо сторонами в таком договоре являются орган опеки и попечительства и доверительный управляющий. Орган опеки и попечительства, выступая в качестве учредителя доверительного управления, заключает соответствующий договор в отношении имущества подопечного при необходимости постоянного управления недвижимым и иным ценным имуществом подопечного. Таким образом, договор с доверительным управляющим заключает не собственник имущества (подопечный), а орган опеки и попечительства, действующий в интересах последнего. При этом права и обязанности, определяющие статус учредителя доверительного управления, принадлежат непосредственно собственнику имущества.

Доверительным управляющим по договору доверительного управления имуществом подопечного может быть любое лицо, за исключением государственного органа, органа местного самоуправления, унитарного предприятия и учреждения. Выбор доверительного управляющего в данном случае осуществляет орган опеки и попечительства.

Поскольку договор доверительного управления имуществом подопечного заключается исключительно с целью обеспечения максимально полной защиты его имущественных интересов, доверительный управляющий должен управлять имуществом подопечного максимально эффективно, совершая при этом необходимые юридические и фактические действия. Как справедливо отмечает Т.Е. Абова, "это предполагает не только собственно охрану имущества подопечного, но и использование этого имущества с целью извлечения из него максимально возможной в данных конкретных

обстоятельствах прибыли, без риска утраты или порчи этого имущества. Поэтому, хотя в принципе доверительным управляющим может быть любое физическое или юридическое лицо (с учетом ограничений, предусмотренных законом), в интересах собственника целесообразно, чтобы управляющий обладал определенными навыками и квалификацией в ведении подобного рода дел" <1>. Доверительный управляющий имеет исключительное право определять, какие юридические и фактические действия, а также какой способ при осуществлении им прав и обязанностей по договору будет наилучшим с точки зрения интересов подопечного. При этом управляющий должен действовать добросовестно, не допуская смешения личных интересов с интересами подопечного, являющегося выгодоприобретателем.

<1> Подробнее об этом см.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М.: Юрайт-Издат; Право и закон, 2002.

Осуществляя в отношении имущества подопечного доверительное управление, доверительный управляющий должен соблюдать установленные законом ограничения: он не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать сделки по отчуждению имущества подопечного (в частности, по обмену, дарению, сдаче его внаем (аренду), в безвозмездное пользование, в залог), сделки, влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любые другие сделки, способные повлечь уменьшение имущества подопечного. Кроме того, доверительный управляющий, его супруг и близкие родственники не вправе совершать сделки с подопечным, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование, а также представлять подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел между подопечным и супругом управляющего и его близкими родственниками.

Осуществляя доверительное управление имуществом подопечного, доверительный управляющий должен проявлять заботу об интересах последнего. В противном случае управляющий несет ответственность по правилам ст. 1022 ГК РФ, т.е. возмещает убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, с учетом его естественного износа, а также упущенную выгоду.

Выгодоприобретателем по договору доверительного управления имуществом подопечного всегда является подопечный, поскольку такое управление всегда осуществляется исключительно в его интересах. Все плоды, продукция, доходы, иные поступления, полученные в результате деятельности управляющего по доверительному управлению имуществом подопечного, должны быть переданы выгодоприобретателю <1>.

<1> Однако непосредственно договором может быть предусмотрено право доверительного управляющего покрывать понесенные им по управлению имуществом подопечного расходы за счет части поступлений, полученных от использования такого имущества.

То, что выгодоприобретателем по договору доверительного управления имуществом подопечного является непосредственно сам подопечный, лишенный в силу тех или иных причин возможности самостоятельно участвовать в гражданском обороте, является еще одной особенностью такого договора. При этом, как верно отмечает А.Б. Бабаев <1>, специфика должна быть связана с предоставлением дополнительных гарантий подопечному и повышенной ответственностью доверительного управляющего <2>, так как такой договор преследует определенные социальные цели.

<1> См.: Бабаев А.Б. Имущество недееспособных и частично дееспособных лиц и проблема доверительного управления им // Государство и право. 2003. N 5. С. 94.

<2> В то же время, полагаем, сложно говорить о повышенной ответственности доверительного управляющего, если таковым назначен гражданин, не являющийся предпринимателем, или некоммерческая организация.

Поскольку институт доверительного управления имуществом является новым для отечественного законодательства и практики, случаются интересные случаи его толкования и применения в отечественном гражданском обороте.

Так, к примеру, Государственным комитетом Республики Татарстан по управлению государственным имуществом в 1995 г. был заключен договор о передаче имущества в доверительное управление дочернему предприятию "Таттрансгаз" Российского акционерного общества (РАО) "Газпром", в соответствии с которым в доверительное управление передавалось Республиканское государственное производственное предприятие (! - **3.А.**) "Татстройгазификация". При этом оговаривалось, что после завершения газификации районов, городов и сельских поселений республики в соответствии с Программой газификации данное государственное имущество республики переходит в

собственность дочернего предприятия "Таттрансгаз".

Данный договор решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 22 января 1996 г. был признан недействительным, что несомненно правильно. Во-первых, закон прямо запрещает передачу в доверительное управление имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия (п. 3 ст. 1013 ГК РФ), тем более нельзя передать в доверительное управление само юридическое лицо в целом, в приведенном случае - унитарное предприятие. Во-вторых, передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему (п. 4 ст. 209, п. 1 ст. 1012 ГК РФ).

Проблем, связанных со становлением института доверительного управления имуществом в отечественном гражданском обороте, немало (как теоретического, так и практического характера). Это объясняется и новизной данного института для российского законодательства, и тем, что пока еще данный институт в полной мере в хозяйственной жизни страны не применяется. При этом необходимость его применения в гражданском обороте очевидна, и с должным развитием экономической и правовой системы государства институт доверительного управления имуществом займет соответствующее место.

Рассуждая о правовой природе отношений доверительного управления имуществом и соотнеся основные признаки вещных прав с правом доверительного управления имуществом, можно отметить следующее.

Во-первых, не вызывает сомнений факт отнесения вещных прав к правам имущественным, а именно определение их как субъективных прав, позволяющих оказывать какое-либо воздействие на вещь (имущество), реализовывать определенные вид и меру поведения в отношении имущества. С этой точки зрения институт доверительного управления имуществом полностью соответствует категории вещного права.

Во-вторых, объектом любого вещного права является главным образом индивидуально-определенная вещь. Объектом доверительного управления преимущественно также выступают индивидуально-определенные вещи, хотя и вещи, определяемые родовыми признаками, могут стать объектом такого управления.

В-третьих, как любое вещное право, право доверительного управления имуществом является правом абсолютным в той мере, что данному праву доверительного управляющего противостоит обязанность всех и каждого воздерживаться от какого-либо его нарушения. Это подводит нас к выводу о том, что право доверительного управления имуществом характеризуется и абсолютным характером защиты, что свойственно именно вещным правам. То есть для защиты своих прав на имущество доверительный управляющий использует вещно-правовые способы защиты, что еще раз подтверждает не только обязательственный, но и вещно-правовой характер отношений, складывающихся при доверительном управлении имуществом.

В-четвертых, право доверительного управления имуществом характеризуется наличием так называемых правомочий собственника (владения, пользования, распоряжения), хотя названные правомочия в случае доверительного управления имеют свою специфику. Так, правомочие владения, осуществляемое доверительным управляющим, является, так сказать, "владением для других" (поскольку действует в интересах учредителя управления или в интересах иного выгодоприобретателя). Пользование имуществом, находящимся в доверительном управлении, также осуществляется не в интересах управляющего, а в интересах вышеуказанных лиц. Правомочие же распоряжения (самое действенное в традиционной "триаде") в доверительном управлении является доминирующим, поскольку распорядительные действия в отношении вверенного имущества доверительный управляющий осуществляет по своему усмотрению и только в отношении недвижимости его "усмотрение" ограничено договором (п. 1 ст. 1020 ГК РФ).

В-пятых, право доверительного управления имуществом предоставляет доверительному управляющему возможность оказывать непосредственное воздействие на переданное ему в управление имущество, в том числе при этом имеет место ограничение действий со стороны собственника имущества или обладателя иного вещного права. Выступая же в гражданском обороте, доверительный управляющий все сделки совершает не от имени собственника имущества, а от собственного имени (хотя и должен оговаривать, что действует в качестве доверительного управляющего).

Таким образом, можно говорить о том, что доверительный управляющий, так же как и арендатор, применительно к находящемуся у него в управлении имуществу в отношении всех третьих лиц выступает не только как носитель обязательственного права, но в определенной мере и как субъект, наделенный правом вещного характера.

§ 4. Право залога, его правовая природа

Относительно правовой природы залоговых отношений и, соответственно, права залога среди отечественных исследователей единого мнения нет.

Непоследователен в решении этого вопроса и законодатель. Так, если в ГК РСФСР 1922 г. право

залога упоминалось в разделе "Вещное право", то в ГК РСФСР 1964 г. - в разделе "Обязательственное право". В действующем ГК РФ регулированию залоговых отношений посвящен § 3 гл. 23 раздела III "Общая часть обязательственного права".

Институт залога был известен еще римскому праву, где рассматривался в числе прав на чужие вещи (*iura in re aliena*), а наиболее совершенной формой залога была ипотека. В законодательстве Солона (знаменитого афинского реформатора и законодателя) ипотекой обозначался столб, врытый в землю должника, который свидетельствовал о том, что эта земля заложена <1>.

<1> См.: Цыпышева Р.В. Институт ипотеки по римскому праву. Его рецепция в дореволюционном праве России и современном законодательстве Российской Федерации // Залог и ипотека в российском и зарубежном праве: Материалы международной научной конференции / Отв. ред. Т.Е. Абова. М.: ИГиП РАН, 1999. С. 62.

Основные положения о залоге, имевшие место в римском праве, оказали значительное влияние на формирование российского залогового права. В дореволюционном российском праве залоговые отношения наиболее полно были разработаны в трудах таких представителей российской юридической мысли, каковыми являются Е.В. Васьковский, А.С. Звоницкий, Л.А. Кассо, Д.И. Мейер, Г.Ф. Шершеневич и др. <1>.

<1> См.: Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. М.: Статут, 2003; Он же. Учебник гражданского права. СПб., 1898. Вып. 2: Вещное право; Звоницкий А.С. О залоге по русскому праву (изд. Н.Я. Оглоблина). Киев - СПб., 1912; Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве (по изд. 1898 г.). М.: Статут, 1999; Он же. Русское поземельное право. М.: Изд-во книжного магазина комиссионера государственной типографии И.К. Голубева под фирмой "Правоведение", 1906; Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. (по изд. 1902 г.). М.: Статут, 2000; Он же. Русское гражданское право: Чтения, изданные по запискам слушателей / Под ред. А.И. Вицына. СПб., 1894; Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М.: Спарк, 1995.

Одни ученые отстаивают тезис о том, что залоговое право относится к институту вещного права. Так, Е.В. Васьковский предлагал рассматривать залог как "вещное право, дающее своему обладателю возможность исключительного удовлетворения из цены данной вещи в случае неисполнения собственником последней лежащего на нем обязательства" <1>.

<1> Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. М.: Статут, 2003. С. 373.

Относил к числу вещных прав право залога и Г.Ф. Шершеневич, указывая на то, что "залоговым правом признается право на чужую вещь, принадлежащее верителю в обеспечение его прав требования по обязательству и состоящее в возможности исключительного удовлетворения из ценности вещи" <1>. Однако он делал это с определенной оговоркой - "ввиду резкого отличия его от прав на чужую вещь".

<1> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Спарк, 1995. С. 240.

Г.Ф. Шершеневич полагал, что 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 он указывал на следующие особенности залогового права: во-первых, 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" <1>.

<1> Там же. С. 240.

А.А. Вишневский отмечает, что особенность залога в сравнении с большинством других способов обеспечения исполнения обязательств состоит в том, что он носит вещно-правовой характер, в то время как поручительство, задаток, неустойка, банковская гарантия - это способы обеспечения исполнения обязательств, не имеющие характера вещно-правовых отношений. В этих случаях кредитор верит личности должника либо лица, которое становится дополнительным (акцессорным) должником в силу принятия на себя ответственности за исполнение основным должником обязательства в рамках соответствующей конструкции обеспечения исполнения. Залог же обладает чертами, которые позволяют рассматривать его как вещно-правовой способ обеспечения исполнения обязательства <1>. При этом

право залога заключено не в личности залогодателя, а именно в заложенной вещи (имуществе).

<1> См.: Вишневский А.А. Залоговое право: Учебное и практическое пособие. М.: БЕК, 1995. С. 3 - 4; Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Под ред. Е.А. Суханова. М.: БЕК, 1999. Т. 2. Полумтом 1. С. 118 (автор главы - В.С. Ем).

Некоторые исследователи - Н.Н. Аверченко, Ф.О. Богатырев, Ю.К. Толстой, Л.В. Щенникова и др. <1> - предлагают относить к числу вещных прав только право залога недвижимости - ипотеку.

<1> См.: Богатырев Ф.О. Пределы прав залогодателя как собственника при залоге с оставлением у него заложенного имущества // Журнал российского права. 2000. N 3. С. 109 - 112; Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева. М.: ТК Велби, 2009. Т. 1. С. 589, 603 (автор главы - Н.Н. Аверченко); Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. СПб.: ТЕИС, 1996. Ч. 1. С. 288 (автор главы - Ю.К. Толстой); Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 1996. С. 18; и др.

Если соотнести право залога с основными признаками вещных прав, то можно отметить следующее. При залоге, несомненно, существует юридическая связь субъекта-залогодержателя с вещью, ставшей предметом залога, некое господство над ней. Объектом права залога является именно вещь (имущество), ибо предметом залога может быть только индивидуально-определенная вещь. Залогодержатель имеет возможность удовлетворить свой интерес без посредства других лиц, правда, преимущество имеется не перед всеми возможными кредиторами залогодателя. Все иные (третьи) лица не должны препятствовать осуществлению залогодержателем принадлежащих ему правомочий, хотя нельзя не сказать о том, что и сам залогодержатель не свободен в реализации правомочий владения, пользования, распоряжения заложенным имуществом. Обладатель залогового права вправе использовать для защиты своего права вещно-правовые способы защиты: во-первых, может предъявить иск об истребовании заложенного имущества из незаконного владения всех лиц, включая залогодателя; во-вторых, вправе предъявить иск об устранении всяких нарушений его права, хотя бы и не связанных с лишением владения. Присуще праву залога и право следования, так как, где бы и в чьей бы собственности ни находился предмет залога, он будет оставаться таковым до прекращенного основного обязательства, обеспеченного залогом. То есть в случае перехода права собственности на заложенное имущество либо права хозяйственного ведения или оперативного управления имуществом от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества (за исключением случаев реализации этого имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом) либо в порядке универсального правопреемства право залога сохраняет силу (п. 1 ст. 353 ГК РФ).

В отечественной литературе высказывается мнение о том, что все неудачи определить юридическую природу залоговых правоотношений происходят оттого, что эта попытка осуществляется в рамках уже существующей классификации имущественных правоотношений. Залог определяется либо как вещное, либо как обязательственное право, либо даже как в случае с залогом прав - квазизалог. Залоговое же правоотношение состоит в установлении такого правомочия залогодержателя, которое позволяет говорить об абсолютном приоритете его субъективного права в отношении стоимости предмета залога (запрет любому лицу своими действиями или бездействием уменьшать стоимость заложенного имущества), а не только о первоочередности права на материальное удовлетворение. Следовательно, именно в таком виде - особого преимущественного правоотношения - залог и должен включаться в классификацию имущественных отношений.

По мнению С.П. Гришаева, залог является комплексным правовым образованием и не может быть однозначно отнесен к вещному или обязательственному праву, при этом вещный характер залога существует постольку, поскольку он способен обеспечить исполнение основного обязательства <1>.

<1> См.: Гришаев С.П. Ипотека на современном этапе: Комментарий законодательства // СПС "КонсультантПлюс".

Полагаем, что следует признать за залоговым правоотношением и правом залога **двойственную правовую природу**, ибо однозначно отнести залог либо к институту вещного, либо к институту обязательственного права невозможно. Вряд ли можно говорить и о преобладании вещного или обязательственного элемента в праве залога. Нельзя не согласиться на этот счет с Б.М. Гонгалом, который относительно правовой природы залога отмечает следующее: "Преувеличение роли обязательственного элемента в сравнении с вещным, как и, наоборот, отстаивание вещно-правовой природы залога, соединенное с отрицанием обязательственно-правового элемента, ведет к некоторой недосказанности, к незавершенности конструкции залогового права" <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Монография Б.М. Гонгало "Учение об обеспечении обязательств. Вопросы теории и практики" включена в информационный банк согласно публикации - Статут, 2004.

<1> Гонгало Б.М. Учение об обеспечении обязательств. М.: Статут, 2002. С. 163.

О вещном праве залогодержателя в отношении заложенного имущества прежде всего следует говорить тогда, когда договором залога прямо предусмотрено право участника залогового правоотношения пользоваться заложенным имуществом <1>. Сходного мнения придерживается Н.Н. Аверченко, предлагая рассматривать как вещное право залога с включением правомочия пользования <2>.

<1> См. об этом: Ахметьянова З.А. Вещные права в гражданском праве России // Цивилист. 2006. N 1. С. 30.

<2> Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева. М.: ТК Велби, 2009. Т. 1. С. 603 (автор главы - Н.Н. Аверченко).

О двойственной правовой природе говорится и в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации. В ней отмечается, что право залогодержателя не признается вещным правом, но действующий ГК РФ предусматривает для залога регулирование, которое сближает правовой режим залоговых прав с правовым режимом "классических" вещных прав. В результате такая двойственность создает трудности в правоприменении.

По мнению авторов Концепции, залог в целом не может быть сконструирован как сугубо вещное право, но вместе с тем допустимо придать характер вещного права отдельным видам залога, обладающим свойствами публичности и следования, а также предоставляющим приоритет залоговым кредиторам перед прочими кредиторами. Предлагается включить в перечень вещных прав ипотеку и иное зарегистрированное (учтенное) залоговое право и указать при этом на залог (ипотеку) как на ограничение вещных прав, установить основания его возникновения, определить ряд основных положений, регулирующих залог как вещное обременение.

В качестве признаков права залога как вещного обременения в Концепции указывается на свойство публичности (посредством его регистрации в реестре, наложения знака о залоге, передачи во владение залогодержателя или третьего лица либо иным образом, устанавливаемым законом), свойство следования и преимущественное удовлетворение требований залоговых кредиторов перед другими кредиторами.

Одним из отдельных видов залога, предусмотренных ГК РФ, требующим особого правового регулирования, является залог недвижимости - **ипотека**. В соответствии с действующим российским законодательством ипотека означает залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества (п. 2 ст. 334 ГК РФ).

Являясь относительно новым для российского законодательства правовым институтом, ипотека напрямую связана с институтом права частной собственности на землю, претерпевшим в последние годы значительные изменения. Кроме того, ипотека занимает одно из значимых мест в системе способов обеспечения исполнения гражданско-правовых обязательств.

Как способ обеспечения исполнения обязательств ипотека приобретает все большее значение и распространение. Прежде всего это объясняется тем, что ипотека надежно защищает интересы кредитора по основному обязательству, предоставляя ему право в случае невыполнения должником основного обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного недвижимого имущества. В то же время ипотека защищает и законные интересы должника по основному обязательству, поскольку в случае недействительности основного обязательства ипотека также недействительна, так как обязательства, возникающие из договора об ипотеке, являются дополнительными (акцессорными) по отношению к основному обязательству, обеспеченному ипотекой.

Ипотека является одним из самых надежных инструментов, обеспечивающих исполнение обязательства всеми участниками гражданского оборота. По мнению З.И. Цыбуленко, объясняется это тем, что "во-первых, при залоге заранее выделяется конкретное недвижимое имущество, стоимость которого превышает сумму долга, что гарантирует погашение его после реализации имущества при нарушении должником обязательства; во-вторых, стороны знают об этом уже в момент возникновения обязательства; в-третьих, кредитор-залогодержатель имеет по закону право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику преимущественно перед другими кредиторами залогодателя за счет заложенного имущества за изъятиями, предусмотренными федеральными законами (ст. 334 ГК РФ; п. 1 ст. 1 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" <1> (далее - Закон об ипотеке));

в-четвертых, помимо значительной стоимости, такое имущество обычно играет важную роль в жизни залогодателя, и он постарается его не потерять (земельный участок, предприятие, жилой дом, квартира, дача и т.д.)" <2>.

<1> Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ (с изм. от 17 июня 2010 г.) // СЗ РФ. 1998. N 29. Ст. 3400; 2010. N 25. Ст. 3070.

<2> Цыбуленко З. Залог отдельных видов недвижимого имущества // Российская юстиция. 2000. N 1. С. 15.

С точки зрения К.И. Скловского, "решающим качественным отличием, позволяющим превратить его в средство обеспечения устойчивости кредита через ипотеку", является не столько непосредственная ценность недвижимого имущества как предмета ипотеки, сколько "видимость", т.е. невозможность спрятать, тайно переместить в другое место, иным образом вывести из-под контроля залогодателя <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Монография К.И. Скловского "Собственность в гражданском праве" включена в информационный банк согласно публикации - Статут, 2008 (4-е издание, переработанное и дополненное).

<1> См.: Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практическое пособие. М.: Дело, 1999. С. 225.

Под **ипотекой** (греч. **hypotheka** - залог недвижимости) традиционно понимается залог недвижимого имущества, остающегося во владении должника, но с запрещением права свободного распоряжения этим имуществом <1>.

<1> См.: Толковый словарь русского языка: В 4 т. / Под ред. Д. Ушакова. М.: ТЕРРА, 1996. С. 1223.

Квалифицирующими признаками ипотеки выступают предмет договора о залоге, каковым может являться лишь недвижимое имущество, и сохранение за залогодателем прав владения и пользования этим имуществом. Такое понимание ипотеки является более узким по сравнению с римским правом, которое допускало ипотеку любого имущества при условии, что последнее оставалось у залогодателя.

В современном понимании слово "ипотека" используется в нескольких значениях. По мнению В.С. Ема, данный институт используется как минимум в трех значениях: "во-первых, его используют для обозначения формы залога с оставлением предмета залога у залогодержателя независимо от того, движимое или недвижимое имущество является предметом залога. Во-вторых, для обозначения особого вещного права на движимое и недвижимое имущество, позволяющего обеспечить требования кредитора путем распоряжения объектом ипотеки. В-третьих, во многих правовых системах, в том числе и в российской, его используют исключительно для обозначения залога недвижимого имущества" <1>.

<1> Гражданское право: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: БЕК, 1999. Т. 2. Полутом 1. С. 96 (автор главы - В.С. Ем).

Несмотря на то что нормы, регламентирующие залоговые отношения (в том числе ипотеку), законодатель поместил в раздел ГК РФ, посвященный обязательственному праву, вопрос о правовой природе залога (особенно если в качестве предмета залога выступает недвижимое имущество) остается в отечественной цивилистической литературе спорным <1>.

<1> См.: Богатырев Ф.О. Указ. соч. С. 108 - 120; Будалов В.Н. Залоговое право России и ФРГ. СПб., 1993; Орлова М.М. К вопросу о сущности ипотечного кредитования // Юрист. 1998. N 7. С. 19 - 22; Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 1996; и др.

Проект Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предусматривает, что в раздел о вещном праве в ГК РФ будет включена и глава об ипотеке. При формулировании понятия ипотеки в ст. 303 указывается на то, что в силу ипотеки залогодержатель в целях получения удовлетворения своих требований за счет недвижимой вещи имеет право распорядиться этой заложенной недвижимой вещью в порядке и на условиях, которые определены законом или в случаях, предусмотренных законом, - соответствующим договором. При этом предполагается, что положения о вещном праве распространяются, во-первых, на отношения между залогодателем и залогодержателем по ипотеке, во-вторых, на отношения между ними и третьими лицами.

В соответствии с действующим российским законодательством по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом (ст. 1 Закона об ипотеке). Однако согласно ст. 368 Кодекса торгового мореплавания РФ требования, обеспеченные морским залогом на судно, подлежат преимущественному удовлетворению перед требованиями, вытекающими из обязательств, обеспеченных зарегистрированной ипотекой судна.

Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом (ст. 2 Закона об ипотеке). По сути, ипотекой может быть обеспечено любое обязательство, которое изначально носит денежный характер или которое может трансформироваться в денежное обязательство впоследствии.

В соответствии с нормами действующего законодательства об ипотеке (ст. 3 Закона об ипотеке) можно выделить три группы требований, которые обеспечивает ипотека. Во-первых, это уплата залогодержателю основной суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству в полном объеме или же в части, предусмотренной договором об ипотеке. Во-вторых, это уплата кредитору (заимодавцу) причитающихся ему по соответствующему договору процентов за пользование кредитом (заемными средствами). В-третьих, это уплата залогодержателю иных сумм (платежей), связанных с нарушением залогодателем основного обязательства, обеспеченного ипотекой (возмещение убытков, выплата процентов за пользование чужими денежными средствами <1> и др.).

<1> См.: Богатырев Ф.О. Указ. соч. С. 108 - 120; Будагов В.Н. Залоговое право России и ФРГ. СПб., 1993; Орлова М.М. К вопросу о сущности ипотечного кредитования // Юрист. 1998. N 7. С. 19 - 22; Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 1996; и др.

Однако обязательства по ипотеке могут возникнуть и без заключения соответствующего договора на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств (п. 2 ст. 1 Закона об ипотеке). При этом законодатель предусмотрел непереносное условие для возникновения ипотечного обязательства из закона. Так, в соответствии с п. 3 ст. 334 ГК РФ в законе, предусматривающем возникновение внедоговорного ипотечного обязательства, должно быть определено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге.

Некоторые случаи возникновения внедоговорного ипотечного обязательства названы непосредственно в ГК РФ. В частности, п. 5 ст. 488 Кодекса содержит правило, согласно которому товар, проданный в кредит, т.е. с оплатой через определенное время после его передачи покупателю, признается находящимся в залоге с момента передачи товара покупателю и до его оплаты, если договором купли-продажи не предусмотрено иное. Статья 587 ГК РФ предусматривает, что в случае передачи земельного участка или иного недвижимого имущества под выплату ренты получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на имущество, переданное под выплату ренты.

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ называются два вида ипотеки: 1) **акцессорная ипотека** (когда ипотека устанавливается на движимую вещь в обеспечение исполнения обязательства с указанием в договоре об ипотеке данных о существе, размере и сроках исполнения этого обязательства); 2) **независимая ипотека** (когда в договоре об ипотеке указывается лишь предельная сумма, которую залогодержатель может получить из денежных средств, вырученных от продажи предмета ипотеки, в счет удовлетворения своих требований, и срок существования права залога).

Главным отличительным признаком ипотеки, позволяющим отграничивать ее от всех иных видов залога, является ее предмет, в качестве которого может выступать исключительно недвижимое имущество.

При этом законодатель специально оговаривает те виды имущества, которые могут быть предметом залога, относя к их числу земельные участки (за исключением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (кроме земельных участков, указанных в п. 1 ст. 62.1 Закона об ипотеке), а также части земельного участка, площадь которой меньше установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления минимального размера - ст. 63 Закона об ипотеке); предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского

назначения; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты (ст. 5 Закона об ипотеке). В соответствии с Законом об ипотеке осуществляется и залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения (ст. 7 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения").

Особо в Законе оговаривается, что ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка (п. 3 ст. 340 ГК РФ; абз. 2 ст. 69 Закона об ипотеке). Данное правило подлежит применению в случаях, когда лицо, выступающее в роли залогодателя здания или сооружения, является собственником или арендатором соответствующего земельного участка. Если же такое лицо по договору об ипотеке передает в залог только здание или сооружение, а земельный участок или право его аренды предметом залога не являются, такой договор должен считаться ничтожной сделкой согласно положениям ст. 168 ГК РФ в соответствии с п. 43 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" <1>).

<1> Вестник ВАС РФ. 1996. N 9. С. 18.

Если залогодатель здания или сооружения не является собственником или арендатором земельного участка, занятого такой недвижимостью, договор ипотеки не может считаться несоответствующим законодательству на основании п. 3 ст. 340 ГК РФ, ст. 69 Закона об ипотеке. При обращении взыскания на такое здание или сооружение лицо, которое приобретает это имущество в собственность, приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимого имущества.

Данную позицию подтверждает и судебная практика. Так, в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 9 июня 1998 г. N 956/98 <1> указывается, что, если по договору ипотеки передается в залог только здание, а принадлежащее залогодателю право аренды земельного участка не является предметом залога, такой договор является ничтожным.

<1> Хозяйство и право. 2000. N 1. С. 121.

К примеру, акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском к Сберегательному банку РФ в лице Астраханского банка о признании недействительным договора о залоге нежилого одноэтажного строения. Договор о залоге признан недействительным согласно п. 3 ст. 340 ГК РФ. При заключении договора о залоге строения сторонами не был решен вопрос об ипотеке земельного участка, на котором находится спорное строение, в то время как залогодатель являлся арендатором данного земельного участка.

В ходе судебного разбирательства было установлено, что между Сберегательным банком РФ и акционерным обществом был заключен кредитный договор о предоставлении последнему кредита, в обеспечение же возврата кредита сторонами был заключен договор о залоге одноэтажного нежилого строения.

Решением суда первой инстанции договор о залоге нежилого строения признан недействительным (в соответствии с п. 3 ст. 340 ГК РФ), что представляется вполне обоснованным.

Может передаваться в ипотечный залог и объект незавершенного строительства, поскольку он также признается недвижимостью. Незавершенное строительство здание или сооружение может быть передано в залог также только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится такой объект, либо части этого участка, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащее залогодателю право аренды этого участка или его соответствующей части.

При ипотеке предприятия как единого имущественного комплекса право залога распространяется на все входящее в его состав имущество (п. 2 ст. 340 ГК РФ). В состав заложенного имущества предприятия, как правило, входят относящиеся к данному предприятию материальные и нематериальные активы, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция, права требования, исключительные права (п. 2 ст. 70 Закона об ипотеке).

Залог предприятия возможен только при наличии согласия собственника имущества, входящего в состав предприятия, или уполномоченного им органа, в противном случае договор об ипотеке предприятия будет считаться ничтожным. Обязательными приложениями к договору об ипотеке предприятия являются акт инвентаризации, бухгалтерский баланс и заключение независимого аудитора о составе и стоимости имущества, относящегося к предприятию.

Заметим, что в проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предмет ипотеки понимается несколько шире: кроме недвижимых вещей, право собственности на которые

зарегистрировано в установленном порядке, в него включены доли в праве собственности на такие недвижимые вещи, а также право застройки земельного участка и право постоянного владения и пользования земельным участком.

Действующее российское законодательство предъявляет особые требования к форме договора об ипотеке. Договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен и подлежит обязательной государственной регистрации по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки. Государственная регистрация осуществляется учреждениями юстиции в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (п. 1 ст. 131 ГК РФ; п. 1 ст. 4 названного Закона).

Следует отметить, однако, неудачность редакции данной статьи Закона об ипотеке и гл. IV "Государственная регистрация ипотеки" в целом, поскольку положения данной главы не разграничивают регистрацию договора об ипотеке и регистрацию права ипотеки, а это неизбежно ведет к определенным трудностям в применении положений Закона на практике.

Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, как уже отмечалось, осуществляется по месту нахождения имущества - предмета ипотеки на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя, а ипотеки, возникающей в силу нотариально удостоверенного договора об ипотеке, - на основании заявления залогодателя или залогодержателя (п. 1 ст. 20 Закона об ипотеке). Для государственной регистрации ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, в регистрирующий орган заявителем должны быть представлены: договор об ипотеке и его копия; документы, указанные в договоре об ипотеке в качестве приложений; документ об уплате государственной пошлины; иные документы, необходимые для государственной регистрации ипотеки в соответствии с законодательством Российской Федерации. К примеру, обязательными приложениями к договору об ипотеке предприятия являются акт инвентаризации, бухгалтерский баланс и заключение независимого аудитора о составе и стоимости имущества, относящегося к предприятию (п. 3 ст. 70 Закона об ипотеке).

Ипотека в силу закона (так называемая законная ипотека) также подлежит государственной регистрации, и она осуществляется без представления отдельного заявления и без уплаты государственной пошлины (п. 2 ст. 20 Закона об ипотеке). При этом государственная регистрация ипотеки в этом случае осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом. Кроме того, права залогодержателя по ипотеке в силу закона могут быть удостоверены закладной.

Если имеет место ипотека в силу закона в отношении жилого помещения, приобретаемого с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих в соответствии с Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" <1>, то государственная регистрация осуществляется с оформлением в качестве залогодержателя федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (п. 2.1 ст. 20 Закона об ипотеке).

<1> Федеральный закон от 20 августа 2004 г. N 117-ФЗ (с изм. от 25 ноября 2009 г.) // СЗ РФ. 2004. N 34. Ст. 3532; 2009. N 48. Ст. 5731.

Ипотека должна быть зарегистрирована в течение одного месяца со дня поступления необходимых для ее регистрации документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, а ипотека жилого помещения - в течение пяти рабочих дней с указанного дня.

Несоблюдение правил о нотариальном удостоверении и государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такие же последствия наступают при включении соглашения об ипотеке в кредитный или иной договор, содержащий обеспечиваемое ипотекой обязательство, если последний нотариально не удостоверен или не зарегистрирован.

Судебная практика придерживалась данной позиции и ранее, до принятия Закона об ипотеке.

Так, по конкретному делу было указано, что несоблюдение нотариальной формы и требований государственной регистрации при заключении договора о залоге недвижимого имущества влечет его недействительность в силу положений ст. 165 ГК РФ.

Коммерческий банк обратился в арбитражный суд с иском к некоему акционерному обществу о признании договора о залоге имущества, заключенного сторонами в обеспечение возврата денежных средств, полученных акционерным обществом по кредитным договорам, действительной сделкой. Решением суда первой инстанции иск был удовлетворен. Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ по рассматриваемому делу установил, что между коммерческим банком (залогодержателем) и акционерным обществом (залогодателем) в обеспечение ряда кредитных договоров заключен договор о

залоге имущества, предметом которого являются автомобили иностранных марок и недвижимое имущество. Однако из материалов дела следует, что договор о залоге имущества нотариально удостоверен не был, не соблюдено сторонами и требование о государственной регистрации. В соответствии с положениями ст. 165 ГК РФ и ст. 12 Закона РФ "О залоге" <1> спорный договор о залоге, основным объектом которого являлось недвижимое имущество, в связи с несоблюдением нотариальной формы и требований о его государственной регистрации является недействительной (ничтожной) сделкой. Следовательно, у суда не было правовых оснований для удовлетворения исковых требований коммерческого банка <2>.

<1> Закон РФ от 29 мая 1992 г. N 2872-1 (с изм. от 30 декабря 2008 г.) // Российская газета. 1992. 6 июня; СЗ РФ. 2009. N 1. Ст. 14. Действует в части, не противоречащей ГК РФ.

<2> См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 27 мая 1997 г. N 3132/96 // Вестник ВАС РФ. 1997. N 9. С. 47.

Поскольку действия вышеназванного Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" не распространяются на такие предметы ипотеки, как воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, то в отношении названных объектов действуют правила, предусмотренные транспортным законодательством России. Так, государственная регистрация воздушных судов, предназначенных для выполнения полетов, производится в порядке, предусмотренном ст. 33 Воздушного кодекса РФ; морские суда - в порядке, предусмотренном гл. III (ст. ст. 33 - 47) КТМ РФ; суда внутреннего водного плавания - в порядке, определенном положениями ст. ст. 16 - 21 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ. Кроме того, государственная регистрация прав на гражданские воздушные суда, а также на государственные воздушные суда, которые используются в коммерческих целях в порядке, установленном Правительством РФ, осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними" <1>.

<1> Федеральный закон от 14 марта 2009 г. N 31-ФЗ // СЗ РФ. 2009. N 11. Ст. 1260.

Ипотека может быть установлена на недвижимое имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения (п. 2 ст. 335 ГК РФ; п. 1 ст. 6 Закона об ипотеке). При этом не допускается ипотека имущества, изъятого из оборота, и имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание.

Перечень имущества, изъятого из гражданского оборота, устанавливается в соответствии с правилами п. 2 ст. 129 ГК РФ. К такому имуществу относятся, в частности, объекты, находящиеся в исключительной собственности государства, в том числе ресурсы континентального шельфа и морской экономической зоны, участки недр, участки леса, специальные объекты оборонного назначения, запасы федерального резерва и т.д. К примеру, запрещено использование в качестве залога являющихся федеральной собственностью запасов государственного резерва независимо от места их размещения, зданий, сооружений и другого имущества входящих в систему государственного резерва организаций, а также земельных участков, на которых эти организации расположены, и участков недр, используемых для хранения государственного резерва (п. 3 ст. 4 Федерального закона "О государственном материальном резерве" <1>). Федеральный закон "О недрах" не допускает залог участков недр.

<1> Федеральный закон от 29 декабря 1994 г. N 79-ФЗ (с изм. от 30 декабря 2008 г.) // СЗ РФ. 1995. N 1. Ст. 3; 2009. N 1. Ст. 21.

Не разрешает действующее законодательство и использование в качестве предметов ипотеки индивидуальных и многоквартирных жилых домов, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п. 2 ст. 74 Закона об ипотеке). При этом индивидуальным следует признавать многоквартирный жилой дом, предназначенный для одной семьи по техническим, санитарным и иным потребительским качествам, состоящий из одной или более комнат, связанных сообщением с местами общего пользования дома и внешней средой, независимо от того, принадлежит жилой дом одному собственнику или на праве общей собственности нескольким лицам без технического раздела между ними или выдела части занимаемого жилого помещения и мест общего пользования в установленном порядке. Многоквартирный же жилой дом конкретизируется как здание, в котором имеется более одной квартиры. Субъекты публичной (государственной или муниципальной) собственности на такие объекты не могут выступать в качестве залогодателей последних.

Кроме того, из числа объектов ипотеки исключено имущество, в отношении которого федеральный закон предусмотрел обязательную приватизацию или же вовсе запретил приватизацию такого имущества (п. 2 ст. 6 Закона об ипотеке).

Как уже упоминалось ранее, не могут быть предметом ипотеки земельные участки, находящиеся в

государственной или муниципальной собственности (за исключением земельных участков, указанных в п. 1 ст. 62.1 Закона об ипотеке), в том числе из числа земель сельскохозяйственного назначения.

По мнению Н.Н. Веденина, "не только земельные участки, являющиеся сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств, но и земельные доли, получившие широкое распространение в ходе земельных преобразований и реформирования колхозов и совхозов, относящиеся к сельскохозяйственным угодьям, а также права на них не могут быть предметом ипотеки" <1>.

<1> Веденин Н.Н. Ипотека земельных участков: пределы и возможности // Залог и ипотека в российском и зарубежном праве: Материалы международной научной конференции / Отв. ред. Т.Е. Абова. М.: ИГиП РАН, 1999. С. 18.

Запрещает закон и ипотеку так называемых дробных земельных участков, каковыми являются земельные участки, площадь которых меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования (п. 2 ст. 63 Закона об ипотеке).

Не могут использоваться в качестве предмета ипотеки земельные участки, которые принадлежат их владельцам на праве пожизненного наследуемого владения или на праве постоянного пользования.

Не допускает законодатель и ипотеки имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание (п. 2 ст. 6 Закона об ипотеке). В частности, ранее к таким объектам относился жилой дом с хозяйственными постройками или отдельные его части, принадлежавшие лицам, основным занятием которых являлось сельское хозяйство, если должник и его семья постоянно в этом доме проживали, кроме случаев, когда взыскивалась ссуда, выданная банком на строительство данного дома <1>. В соответствии с положениями Уголовно-исполнительного кодекса РФ не подлежали конфискации по приговору суда жилой дом, квартира или отдельные их части, если осужденный и его семья постоянно в них проживали (не более одного дома или одной квартиры на семью); земельные участки, на которых были расположены не подлежащие конфискации жилой дом и хозяйственные постройки, а также земельные участки, необходимые для ведения сельского или подсобного хозяйства, хозяйственные постройки и домашний скот, в количестве, необходимом для удовлетворения минимальных потребностей его семьи, и корм для скота, если основным занятием осужденного являлось сельское хозяйство (п. п. 1 - 3 Перечня имущества, не подлежащего конфискации по приговору суда <2>).

<1> См.: приложение N 1 к Гражданскому процессуальному кодексу РСФСР от 11 июня 1964 г.

<2> Приложение утратило силу в связи с принятием Федерального закона от 8 декабря 2003 г. N 161-ФЗ "О приведении Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации и других законодательных актов в соответствие с Федеральным законом "О внесении изменений и дополнений в Уголовный кодекс Российской Федерации" (СЗ РФ. 2003. N 50. Ст. 4847).

В настоящее время перечень имущества, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам, приводится в ст. 446 ГПК РФ. В частности, это: жилое помещение (его часть), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением указанного в настоящем абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание; земельные участки, на которых расположены объекты, указанные в абз. 2 ч. 1 ст. 446, за исключением указанного в абз. 2 ч. 1 ст. 446 имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание; предметы обычной домашней обстановки и обихода, вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и др.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши; имущество, необходимое для профессиональных занятий гражданина-должника, за исключением предметов, стоимость которых превышает сто установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда; используемые для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, племенная, молочный и рабочий скот, олени, кролики, птица, пчелы, корма, необходимые для их содержания до выгона на пастбища (выезда на пасеку), а также хозяйственные строения и сооружения, необходимые для их содержания; семена, необходимые для очередного посева; продукты питания и деньги на общую сумму не менее установленной величины прожиточного минимума самого гражданина-должника и лиц, находящихся на его иждивении; топливо, необходимое семье гражданина-должника для приготовления своей ежедневной пищи и отопления в течение отопительного сезона своего жилого помещения; средства транспорта и другое необходимое гражданину-должнику в связи с его инвалидностью имущество; призы,

государственные награды, почетные и памятные знаки, которыми награжден гражданин-должник.

Если должником является организация, то особенности обращения взыскания на принадлежащее ей имущество предусмотрены Федеральным законом "Об исполнительном производстве" <1>.

<1> Федеральный закон от 2 октября 2007 г. N 229-ФЗ (с изм. от 27 июля 2010 г.) // СЗ РФ. 2007. N 41. Ст. 4849; 2010. N 31. Ст. 4182.

Имущество, на которое не может быть обращено взыскание по долгам организации, называется и в некоторых федеральных законах. В частности, Федеральный закон "О свободе совести и религиозных объединениях" не допускает обращения взыскания на недвижимое имущество богослужебного заведения, перечень которого устанавливается Правительством РФ по предложениям религиозных организаций (п. 5 ст. 21 названного Закона). В соответствии с п. 2 ст. 17 Федерального закона "О лотереях" <1> не может быть обращено взыскание на призовой фонд лотереи по обязательствам иным, нежели выплата, передача или предоставление выигрышей выигравшим участникам лотереи.

<1> Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. N 138-ФЗ (с изм. от 29 июня 2010 г.) // СЗ РФ. 2003. N 46 (ч. I). Ст. 4434; 2010. N 27. Ст. 3414.

Договор об ипотеке заключается сторонами (залогодателем и залогодержателем) с соблюдением общих правил ГК РФ о заключении договоров, а также специальных положений Закона об ипотеке. При этом стороны составляют договор в виде единого документа со всеми необходимыми данными, подписывают его, после чего договор подлежит государственной регистрации (ст. 10 Закона об ипотеке). Непосредственно же право залога государственной регистрации не подлежит, основанием для вписания записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним является государственная регистрация договора об ипотеке. И именно с момента заключения договора об ипотеке ипотека возникает как обременение (ограничение) права собственности (права хозяйственного ведения).

Залогодержатель во многих случаях совпадает с кредитором по основному обязательству, обеспечиваемому ипотекой, и в качестве залогодержателя может выступать практически любое лицо (физическое или юридическое), способное быть кредитором по гражданско-правовой сделке. Однако в некоторых случаях закон предусматривает определенные ограничения.

Заметим, что законодатель использует такие понятия, как предшествующий и последующий залогодержатели. В данном случае речь идет о перезалоге (или последующем залоге - п. 1 ст. 342 ГК РФ). При определенных обстоятельствах можно говорить и о совместном залоге, когда несколько залогодержателей (совместные залогодержатели) имеют долю в праве залога на заложенное имущество.

Залогодателем по договору об ипотеке может быть как сам должник по основному обязательству, обеспеченному ипотекой, так и третье лицо, не участвующее в основном обязательстве. Кроме того, закон предусматривает случай, когда залогодателями являются солидарными. Так, если имущество залогодателя, являющееся предметом залога, перешло в порядке правопреемства к нескольким лицам и предмет залога неделим или по иным основаниям остается в общей собственности правопреемников, они становятся солидарными залогодателями (п. 2 ст. 353 ГК РФ).

Поскольку передача имущества в залог представляет собой акт распоряжения имуществом, залогодателем в первую очередь может быть собственник имущества, в том числе недвижимого. Залогодателем может быть и лицо, обладающее в отношении имущества правом хозяйственного ведения (п. 2 ст. 335 ГК РФ). При этом по смыслу п. 2 ст. 295 ГК РФ лицо, имеющее на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, вправе распоряжаться им (в том числе предоставлять в залог) только с согласия собственника имущества.

Некоторые авторы отмечают тенденцию признания недействительными залоговых сделок в судебной практике, если залогодателем в такой сделке выступает унитарное предприятие, а предметом залога являются производственные фонды и иное имущество, без которого предприятие не может в полном объеме выполнять свои уставные цели, а также имущество, стоимость которого соизмерима с балансовой стоимостью активов предприятия <1>. По этим основаниям практически любой договор залога (ипотеки), заключенный унитарным предприятием, может быть признан недействительным, что вряд ли можно считать правильным.

<1> См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. М.: Статут, 2001. Книга первая: Общие положения. С. 510 - 511; Гонгало Б.М. Обеспечение исполнения обязательств. М.: Спарк, 1999. С. 78; Латынцев А. Основные требования и ограничения при залоговом обеспечении // Право и экономика. 2002. N 1. С. 15; и др.

Несмотря на то что ГК РФ не упоминает иных субъектов, способных выступать в роли залогодателя, отдельные авторы высказывают мнение о том, что передавать имущество в залог могут и казенные предприятия, наделенные правом оперативного управления имуществом, а также некоторые иные организации. В частности, с точки зрения М.И. Брагинского и В.В. Витрянского, казенные предприятия, а также иные унитарные предприятия, не основанные на государственной и муниципальной собственности (индивидуальные частные предприятия, предприятия общественных организаций и т.п.), к которым, как известно, применяется правовой режим казенных предприятий, могут выступать в качестве залогодателя любого принадлежащего им имущества, за исключением произведенных ими готовых товаров, только с согласия собственника или уполномоченного им органа (п. 1 ст. 297 ГК РФ) <1>. Однако, учитывая императивный характер нормы, изложенной в п. 2 ст. 335 ГК РФ, считаем невозможным для казенного предприятия выступать в роли залогодателя как по договору залога движимого имущества, так и по договору об ипотеке, а заключаемые ими договоры следует признавать недействительными в силу их несоответствия требованиям закона.

<1> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. М.: Статут, 2001. Книга первая: Общие положения. С. 511.

В то же время необходимо отметить некоторую непоследовательность законодателя и нелогичность его позиции по данному вопросу, поскольку казенное предприятие может продать закрепленное за ним на праве оперативного управления имущество (с согласия собственника), но, получается, не может его заложить.

Что касается иных субъектов права оперативного управления имуществом - учреждений, то они также не упоминаются в ст. 335 ГК РФ среди возможных залогодателей. В то же время в цивилистической литературе высказывается мнение о возможности залога имущества, на которое учреждение приобрело право самостоятельного распоряжения (на основании п. 2 ст. 298 ГК РФ).

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, поскольку все эти условия Закон об ипотеке предусматривает в качестве существенных (п. 1 ст. 9). Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. Кроме того, в договоре должно быть указано право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право залогодателя. Если же предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, то арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, а также должен быть указан срок аренды.

Предмет ипотеки подлежит оценке, в результате которой должна быть установлена рыночная стоимость объекта. Такая оценка осуществляется в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" <1>, а также иными нормативными правовыми актами. При этом применение законодательства об оценке при ипотеке является обязательным в том случае, если объектом оценки является имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, а также в случае возникновения спора о стоимости объекта при ипотечном кредитовании физических и юридических лиц (ст. 8 вышеназванного Закона). В иных же случаях предмет ипотеки может быть оценен по соглашению сторон. Стороны могут также поручить оценку предмета ипотеки независимой профессиональной организации.

<1> Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (с изм. от 22 июля 2010 г.) // СЗ РФ. 1998. N 31. Ст. 3813; 2010. N 30. Ст. 3998.

Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации. И с момента заключения такого договора у залогодержателя возникает соответствующее право залога, а предмет ипотеки считается обремененным залогом. Но поскольку договор об ипотеке всегда носит дополнительный характер и непосредственно связан с основным обязательством должника, то он не может вступить в силу ранее возникновения такого основного обязательства.

Недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, может быть обременено правами третьих лиц на это же имущество на основании ранее заключенных договоров (аренды, залога, сервитута и др.) или передано другим лицам в пожизненное владение или пользование. Поэтому при заключении договора об ипотеке залогодатель обязан предупредить в письменной форме залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора правах третьих лиц на предмет ипотеки, в противном случае залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства либо изменения условий договора об ипотеке (ст. 12 Закона об ипотеке).

Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной, за исключением предусмотренных п. 4 ст. 13 Закона об ипотеке случаев.

За залогодателем после заключения договора об ипотеке сохраняются правомочия **владения и пользования** (абз. 3 п. 1 ст. 1 Закона об ипотеке).

Владение представляет собой фактическое обладание, господство лица над вещью (имуществом) - "то, что я обладаю чем-то в моей внешней власти, составляет владение" <1>. Под правомочием владения понимается основанная на законе и охраняемая им возможность иметь имущество у себя в хозяйстве. Данное правомочие предоставляет его обладателю возможность оказывать какое-либо непосредственное воздействие на имущество.

<1> Гегель Г.В.Ф. Философия права / Пер. с нем.; ред. и сост. Д.А. Керимов и В.С. Нерсисянц. М.: Мысль, 1990. С. 104.

Как владелец находящегося в ипотеке имущества залогодатель в случаях, предусмотренных законом, вправе заявить требования к незаконному владельцу об истребовании своего имущества. Не исключается и возможность предъявления такого требования к залогодержателю.

Правомочие пользования позволяет своему обладателю использовать имущество, потреблять его, извлекать из него какие-либо полезные свойства (эксплуатировать имущество, извлекать доходы, получать плоды, приносимые им, и т.п.). В процессе использования имущества оно либо полностью потребляется, либо изнашивается постепенно, амортизируется. По общему правилу плоды, продукция, доходы и иные поступления, полученные в результате использования имущества, принадлежат лицу, которое использует данное имущество на законном основании, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором об использовании этого имущества (ст. 136 ГК РФ).

Сохранение правомочия владения заложенным по договору об ипотеке имуществом у залогодателя прежде всего необходимо ему для того, что иметь возможность использовать имущество по его назначению, получать доходы от его использования и тем самым за счет полученных доходов рассчитаться с залогодержателем по основному обязательству, поскольку заложенное имущество очень часто является основным источником уплаты долга.

В соответствии со ст. 29 Закона об ипотеке залогодатель вправе использовать заложенное по договору об ипотеке имущество в соответствии с его назначением, а условия договора об ипотеке, ограничивающие это право залогодателя, признаются ничтожными. При пользовании заложенным имуществом залогодатель не должен допускать ухудшения имущества и уменьшения стоимости последнего сверх того, что вызывается нормальным износом (если иное не предусмотрено непосредственно в договоре об ипотеке).

Залогодатель вправе извлекать из заложенного по договору об ипотеке имущества плоды и доходы, право собственности на которые по общему правилу принадлежат ему или другому законному владельцу заложенного имущества (например, арендатору имущества) как использующему это имущество на законном основании. Залогодержатель же по общему правилу не приобретает каких-либо прав на эти плоды и доходы, если только иное не предусмотрено договором об ипотеке (п. 2 ст. 29 Закона об ипотеке). В частности, договором может быть предусмотрено, что залогодержатель получает плоды и доходы от использования заложенного имущества полностью или в какой-то части.

Если в залог сдано предприятие, залогодатель вправе продавать, обменивать, сдавать в аренду, предоставлять в заем имущество, относящееся к предприятию, вносить изменения в состав данного имущества при условии, что это не влечет уменьшения указанной в договоре об ипотеке общей стоимости имущества, относящегося к предприятию, а также не нарушает других условий договора об ипотеке.

Изложенное позволяет сделать вывод о том, что имущество не выбывает из сферы хозяйственного господства залогодателя, поскольку он продолжает им пользоваться. Поэтому риск случайной гибели и случайного повреждения имущества несет именно залогодатель. При наступлении данных условий залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательства, если только между ним и залогодателем не заключено письменное соглашение о восстановлении или замене погибшего или поврежденного имущества и залогодатель надлежащим образом выполняет условия этого соглашения (ст. 36 Закона об ипотеке).

В обязанности залогодателя входит поддержание имущества в исправном состоянии, производство его текущего и капитального ремонта и несение расходов на содержание этого имущества до прекращения ипотеки. Залогодатель имеет право проверять по документам фактическое наличие, состояние и условия содержания заложенного имущества, не создавая при этом неоправданных помех для его использования.

В случае непринятия залогодателем мер по обеспечению сохранности заложенного предприятия залогодержатель вправе потребовать через суд введение ипотечного контроля за деятельностью залогодателя.

Обеспечению интересов залогодержателя служит и обязательное страхование заложенного имущества, которое осуществляется залогодателем за его собственный счет в размере полной стоимости имущества, а при превышении размера обеспеченного ипотекой обязательства - на сумму не ниже суммы этого обязательства. При этом залогодержатель имеет право на удовлетворение своего требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано (п. 3 ст. 31 Закона об ипотеке).

Если залогодатель грубо нарушает правила пользования заложенным имуществом, правила содержания и ремонта заложенного имущества, не исполняет обязанностей по принятию необходимых мер в целях обеспечения сохранности заложенного имущества или обязанностей по страхованию заложенного имущества или имеет место необоснованный отказ залогодержателю в проверке заложенного имущества, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства. В случае отказа в удовлетворении такого требования либо в случае неудовлетворения его в предусмотренный договором срок, а если такой срок не предусмотрен, то в течение одного месяца залогодержатель вправе обратиться с иском к залогодателю о взыскании на имущество, заложенное по договору об ипотеке.

Заметим, что наряду с названными в п. 1 ст. 1 Закона об ипотеке правомочиями владения и пользования залогодатель обладает и третьим из традиционной "триады" правомочий собственника правомочием - правомочием распоряжения.

Правомочие распоряжения позволяет его обладателю определять юридическую судьбу имущества, включать это имущество в экономический оборот путем совершения различного рода сделок (купля-продажа, сдача в аренду, передача в доверительное управление и др.). По мнению О.С. Иоффе, правомочие распоряжения может быть воплощено в распоряжениях фактического или юридического характера ^{<1>}. При этом к действиям первого рода относятся потребление и уничтожение вещи, а действиями юридического характера являются различные сделки, совершаемые обладателем данного правомочия.

^{<1>} См.: Иоффе О.С. Советское гражданское право: Учебник. М.: Юрид. лит., 1967. С. 359 - 360.

Распорядительные правомочия залогодателя заключаются прежде всего в возможности определять юридическую судьбу заложенного по договору об ипотеке имущества. В соответствии с п. 2 ст. 346 ГК РФ всякое распоряжение предметом залога (отчуждение, передача в аренду, в безвозмездное пользование и т.д.) может иметь место только с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа залога. Законом об ипотеке (п. 1 ст. 40) оговаривается, что, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором об ипотеке, залогодатель сохраняет за собой возможность сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства и имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества.

Не исключает законодатель и возможности предоставления залогодателем заложенного имущества в пользование третьим лицам на срок, превышающий срок обеспеченного ипотекой обязательства, но лишь с обязательного согласия на то залогодержателя (п. 3 ст. 40 Закона об ипотеке).

Отметим, что Закон об ипотеке наделил залогодателя предприятия более широкими распорядительными возможностями по сравнению с нормами ГК РФ (ст. 346). Более значительны права залогодателя предприятия и по сравнению с правами залогодателей других объектов недвижимости. Так, в соответствии с п. 1 ст. 72 Закона об ипотеке залогодатель предприятия вправе продавать, обменивать, сдавать в аренду, предоставлять в заем имущество, относящееся к предприятию, переданному в ипотеку, и иным образом распоряжаться указанным имуществом, а также вносить изменения в состав данного имущества, если это не влечет уменьшения указанной в договоре об ипотеке общей стоимости имущества, относящегося к предприятию, а также не нарушает других условий договора об ипотеке. Сделки же, направленные на отчуждение недвижимого имущества, относящегося к предприятию, залогодатель по общему правилу вправе совершать лишь с разрешения залогодержателя.

Залогодатель вправе завещать заложенный предмет ипотеки. Более того, соглашение, ограничивающее право залогодателя завещать заложенное имущество, ничтожно (абз. 2 п. 2 ст. 346 ГК РФ). Все обязанности залогодателя по договору об ипотеке переходят в случае завещания на лицо, принявшее заложенное имущество по наследству.

Специальный порядок действует в том случае, если права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке удостоверены закладной.

В соответствии с п. 2 ст. 13 Закона об ипотеке закладная является именной ценной бумагой, которая удостоверяет право ее законного владельца на получение исполнения по денежным

обязательствам, обеспеченным ипотекой указанного в договоре об ипотеке имущества, без представления других доказательств существования этих обязательств, и право залога имущества, обремененного ипотекой. Значение закладной прежде всего заключается в том, что она расширяет возможность залогодержателя в удовлетворении им своих требований, а также в значительной степени ускоряет оборот заложенного по договору об ипотеке недвижимого имущества.

Действующее российское законодательство предусматривает, что если права залогодержателя удостоверены выданной ему закладной, то отчуждение заложенного по договору об ипотеке имущества допускается только в том случае, если право залогодателя на такие действия предусмотрено непосредственно в самой ценной бумаге. При этом обязательным является соблюдение условий, установленных в закладной (п. 2 ст. 37 Закона об ипотеке).

По мнению авторов Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, в существенном изменении нуждается законодательство, регулирующее закладную. В частности, предлагается допустить выпуск закладной в качестве ордерных или даже предъявительских ценных бумаг, упростив их содержание и устранив свойство акцессорности. Названные меры должны привести к повышению оборотоспособности закладных и отпадению потребности в производных ипотечных ценных бумагах, которые являются инструментами менее надежными, чем закладные.

На заложенное недвижимое имущество может быть обращено взыскание. При этом порядок обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации обладает определенной спецификой. Как правило, это осуществляется в судебном порядке (ст. ст. 51 - 54.1 Закона об ипотеке), но в ряде случаев допускается и внесудебный порядок обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество (ст. 55 Закона об ипотеке). Здесь следует заметить, что упомянутая ст. 55 Закона об ипотеке в отличие от ст. 349 ГК РФ существенно сужает сферу внесудебного удовлетворения требований залогодержателя, исключая из нее случаи, когда: 1) для ипотеки имущества требовалось согласие или разрешение другого лица или органа; 2) предметом ипотеки является: предприятие как имущественный комплекс; земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения; земельные участки, указанные в п. 1 ст. 62.1 Закона об ипотеке; имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества; имущество, находящееся в общей собственности, если кто-либо из его собственников не дает согласия на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке; принадлежащие физическим лицам на праве собственности жилые помещения; имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности. В указанных случаях наложение взыскания на заложенное имущество возможно лишь по решению суда.

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание, как правило, реализуется путем продажи с публичных торгов. Исполнение судебного решения осуществляется по нормам исполнительного производства, изложенным в Федеральном законе "Об исполнительном производстве", а также в ГПК РФ и АПК РФ. Порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства определен в ст. 57 Закона об ипотеке.

Закон об ипотеке предоставляет сторонам залогового правоотношения возможность избежать обязательной реализации заложенного имущества путем продажи с публичных торгов. Согласно п. 3 ст. 55 Закона об ипотеке в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя стороны могут предусмотреть приобретение заложенного имущества залогодержателем для себя или третьих лиц с зачетом в счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой. К такого рода соглашениям применяются правила о договоре купли-продажи, а в случае приобретения имущества залогодержателем для третьих лиц - также и правила о договоре комиссии.

Специфику имеют порядок обращения взыскания на заложенный жилой дом или квартиру и реализация этого имущества. Обращение взыскания на жилой дом или квартиру, а также их реализация являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таком жилом помещении, при условии, что эти помещения были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры (ст. 78 Закона об ипотеке).

§ 5. Право личного пользования (узуфрукт), право приобретения чужой недвижимой вещи и право вещных выдач

Предлагая закрепить в ГК РФ исчерпывающий перечень вещных прав, авторы Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации считают необходимым включить в него наряду с прочими право личного пользования (узуфрукт), право приобретения чужой недвижимой вещи и право вещных выдач.

Узуфрукт был известен еще римскому праву и являлся, по сути, самым распространенным и обширным по своему содержанию правом пользования чужой вещью, поскольку позволял своему обладателю пользоваться чужой вещью и извлекать из нее плоды.

Отечественное действующее законодательство такого понятия, как узуфрукт, не знает и соответственно не содержит его определения. Между тем в законе установлены отдельные права, близкие по своему содержанию к узуфрукту, например права членов семьи собственника жилого помещения, права отказополучателя, но содержание их не раскрывается.

В Концепции предлагается такое право предусмотреть в разделе о вещном праве в ГК РФ, определив **право личного пользования (узуфрукт)** как ограниченное вещное право личного характера, в силу которого лицо владеет и пользуется вещью в соответствии с ее назначением. Принципиальным отличием узуфрукта от права застройки является сохранение экономической сущности вещи и невозможность по общему правилу ее изменения узуфруктуарием.

Проектом Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ право личного пользования (узуфрукт) определяется как предоставленное собственником вещи другому лицу (пользователю) права пользования и владения такой вещью.

В Концепции говорится о том, что субъектами узуфрукта могут быть только физические лица (граждане), в то время как в проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ оговаривается, что в случаях, установленных ГК РФ, пользователем может быть и некоммерческая организация. В любом случае узуфрукт устанавливается исключительно для некоммерческих целей.

В соответствии с проектом Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ право личного пользования может устанавливаться на основании соглашения или приобретаться в порядке наследования. Соглашение об установлении права личного пользования должно быть совершено в письменной форме путем составления единого документа, подписанного сторонами.

Согласно положениям Концепции узуфрукт может быть двух разновидностей: обычный и социальный (семейный). При этом социальный узуфрукт допускается только в том случае, когда правомочия владения и пользования вещью узуфруктуарий осуществляет совместно с собственником данной вещи в силу наличия между ними семейных отношений. Он призван обеспечивать некоторые социально значимые (прежде всего жилищные) интересы лиц, имеющих право на получение содержания от собственника: супруга, несовершеннолетних детей, престарелых родителей, нетрудоспособных иждивенцев и т.п. Круг таких лиц должен быть предусмотрен законом. Основанием возникновения данного узуфрукта наряду с волеизъявлением собственника может являться и судебное решение.

При этом сам факт проживания лиц, имеющих право на установление в их пользу социального узуфрукта, в жилом помещении является необходимым основанием для установления узуфрукта на данное жилое помещение. Особенностью социального узуфрукта является возможное изменение круга обладателей данного права в силу изменений в составе семьи (смерть или рождение членов семьи), а также изменений их социального статуса (достижение совершеннолетия, утрата дееспособности, приобретение статуса иждивенца и т.п.).

Право личного пользования устанавливается на определенный срок, но в любом случае прекращается со смертью его обладателя. Если в качестве пользователя выступает некоммерческая организация, то срок права личного пользования не может превышать 20 лет. По общему правилу право личного пользования неотчуждаемо, за исключением его социальной разновидности, но следует за вещью при смене ее собственника. Данное право может быть установлено только по воле собственника вещи, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Если в Концепции оговаривается, что объектом права личного пользования могут быть как недвижимые, так и движимые вещи, то в проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ это право предусматривается только в отношении недвижимых вещей. Однако есть оговорка: объектом права личного пользования может быть также не являющаяся недвижимой вещью часть (одна или несколько комнат в квартире или жилом доме) в обремененном пользованием жилым помещением (ст. 302.1).

Установление узуфрукта на здание возможно только при одновременном установлении узуфрукта на земельный участок. Право личного пользования в отношении здания распространяется на земельный участок, на котором расположено здание.

Субъект права личного пользования обязан содержать вещь надлежащим образом и не допускать ухудшения ее состояния. Он же несет расходы по улучшению вещи, которые, как правило, ему не компенсируются.

В Концепции и в проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается распространить вещно-правовое регулирование на **право приобретения чужой недвижимой вещи**. Объясняется это тем, что действующее гражданское законодательство достаточно широко использует институт преимущественного права как права обязательственного характера, однако преимущественное право не позволяет надежно обеспечивать право лица на приобретение какого-либо имущества в будущем, которое заменяют различные договорные обязательства: предварительный договор,

обещание дарения и т.п. Между тем понуждение к исполнению обязанности в натуре по таким сделкам возможно лишь тогда, когда вещь остается во владении обязанного лица к моменту заявления соответствующего требования кредитором. В связи с этим предлагается предусмотреть законодательно право приобретения чужой вещи как вещное право, которое может быть осуществлено и в тех случаях, когда вещь уже не находится у лица, по соглашению с которым соответствующее право было установлено.

По мнению авторов Концепции, право приобретения чужой недвижимой вещи как особое вещное право может предполагать приобретение на вещь как права собственности, так и иного вещного права, круг этих прав должен быть исчерпывающим образом определен ГК РФ.

Объектом права приобретения чужой вещи по общему правилу может быть только недвижимость, право на которую уже зарегистрировано в установленном законом порядке за лицом, обязанным передать эту вещь (вещное право на нее) своему контрагенту. Считается возможным в исключительных случаях допустить установление права приобрести еще не построенный объект недвижимости через право приобрести земельный участок (право на земельный участок), на котором этот объект будет возводиться. При этом имеется в виду, что в соответствии с конструкцией "единого объекта" обладатель прав на земельный участок приобретет аналогичные права в отношении того, что будет возведено на данном участке. Таким образом, право приобретения чужой вещи может быть использовано, в частности, для обеспечения прав участников долевого строительства, которые через право приобретения земельного участка получают гарантии приобретения аналогичного права в отношении возводимого объекта недвижимости.

Основанием возникновения данного права прежде всего является договор с собственником вещи, но в случаях, предусмотренных законом, право приобрести чужую вещь может возникать и помимо воли отчуждателя (например, при долевом строительстве). Может быть установлен упрощенный порядок принудительного осуществления права приобрести право на чужую вещь, если оно установлено на основании нотариально удостоверенного договора.

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предусматривается, что право приобретения чужой недвижимой вещи 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.

Как в Концепции, так и в проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается распространить вещно-правовое регулирование на **право вещных выдач** (вещной выдачи), доселе неизвестное отечественному законодательству. По сути, это так называемое право на получение известной ценности из чужой вещи. Вещные выдачи - это выплаты, возвращаемые с земельного участка лицу, в пользу которого он был обременен. Они могут быть учреждены и в пользу лица, являющегося в данный момент собственником другого земельного участка <1>.

<1> Основные институты гражданского права зарубежных стран / Отв. ред. В.В. Залесский. М.: Норма, 2009. С. 225.

Аналогичное право известно германскому законодательству, которое предусматривает вещное право на периодические натуральные или денежные выдачи из определенного земельного участка, которые могут быть установлены в пользу собственника другого земельного участка или другого определенного лица, - вещные выдачи (§ 1105 - 1112 Германского гражданского уложения).

В Концепции право вещных выдач определяется как право на получение периодических платежей или иных имущественных предоставлений из стоимости недвижимой вещи. Данное право создает обременение, лежащее на собственнике вещи, и следует за вещью. Ценность данного института в том, что право вещных выдач позволяет вовлечь в оборот ценность вещи без ее отчуждения, что расширяет возможности экономического оборота.

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предусматривается, что 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.

Основанием возникновения права вещных выдач является договор. При этом данное право может быть установлено и в пользу третьего лица. Выдачи из вещи могут быть денежными и неденежными (натуральными). Заметим, что проект Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предполагает также и возможность существования иных оснований для возникновения права вещной выдачи.

Право вещных выдач может быть пожизненным или бессрочным, но срок не может быть более чем 100 лет. Прекращается данное право посредством соглашения с собственником обремененной вещи (выкуп права вещных выдач). Может быть установлен срок, в течение которого собственник обремененной вещи не вправе выкупить право вещных выдач.

Контрольные вопросы

1. Что представляет собой право аренды? Какие вещно-правовые признаки в нем присутствуют?
2. Что представляет собой право доверительного управления имуществом? Назовите его вещно-правовые признаки.
3. Охарактеризуйте право залога. Какова его правовая природа?
4. Что такое узупфрукт? В чем его особенности?
5. Что понимается под правом приобретения чужой недвижимой вещи?
6. Что такое право вещных выдач?

Литература

1. Ахметьянова З.А. Вещно-правовые признаки в некоторых гражданско-правовых обязательствах // Юрист. 2007. N 2. С. 35 - 37.
2. Ахметьянова З.А. Вещные права на имущество юридических лиц. Казань: Изд-во "Таглитат" ИЭУП, 2001.
3. Ахметьянова З.А. Правовой статус имущества юридических лиц. Казань: Изд-во КФЭИ, 1996.
4. Белов В.А. Залоговые правоотношения: содержание и юридическая природа // Законодательство. 2001. N 11.
5. Беневоленская З.Э. Доверительное управление имуществом в сфере предпринимательства. СПб.: Юридический центр Пресс, 2002.

КонсультантПлюс: примечание.

Монография М.И. Брагинского, В.В. Витрянского "Договорное право. Договоры о передаче имущества" (книга 2) включена в информационный банк согласно публикации - Статут, 2002 (4-е издание, стереотипное).

6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. М.: Статут, 2000. Книга вторая: Договоры о передаче имущества.

КонсультантПлюс: примечание.

Монография Б.М. Гонгало "Учение об обеспечении обязательств. Вопросы теории и практики" включена в информационный банк согласно публикации - Статут, 2004.

7. Гонгало Б.М. Учение об обеспечении обязательств. М.: Статут, 2002.
8. Кассо Л.А. Понятие о залоге в современном праве (по изд. 1898 г.). М.: Статут, 1999.
9. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2010. Т. 1.
10. Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. М.: Юрист, 2006.

Раздел III. ОХРАНА ВЕЩНЫХ ПРАВ

Глава 1. ПОНЯТИЕ И МЕХАНИЗМ ОХРАНЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ

§ 1. Понятие охраны и защиты права собственности и иных вещных прав

Гражданское право предусматривает свои особые формы охраны отношений собственности и иных вещных прав. Но при охране отношений собственности различные нормы и институты гражданского права играют неодинаковую роль. Одни из них охраняют отношения собственности путем их признания, тем самым распространяя на них защиту гражданского закона. Таковы, например, нормы об отсутствии ограничений количества и стоимости имущества, находящегося в частной собственности граждан и юридических лиц, или нормы о признании собственниками своего имущества хозяйственных товариществ и обществ, ранее не известных нашему законодательству. Другие правила обеспечивают необходимые условия для реализации вещных прав и в этом смысле тоже важны для их охраны (например, правила о государственной регистрации прав на недвижимость). Наконец, третьи устанавливают неблагоприятные последствия для нарушителей вещных прав, т.е. непосредственно защищают эти права от противоправных посягательств <1>. На этом основано различие понятий "охрана

прав" (в том числе вещных) и "защита прав" <2>.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Гражданское право: В 4 т. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права" (том 2) (под ред. Е.А. Суханова) включен в информационный банк согласно публикации - Волтерс Клувер, 2008 (3-е издание, переработанное и дополненное).

<1> Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2005. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. С. 174 - 175.

<2> См.: Иоффе О.С. Советское гражданское право. Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1965. С. 472 - 473.

В отечественной науке предлагается говорить об обеспечении прав, в частности, применительно к правам авторов литературных произведений <1>. При этом обеспечение прав включает, по мнению Т.Г. Макарова, правостимулирующие и правоограничивающие средства. Причем правоограничивающие средства подразделяются на средства охраны (которые гарантируют должную реализацию прав субъекта) и средства защиты (с помощью которых права субъекта могут быть защищены в случае их нарушения) <2>.

<1> См.: Макаров Т.Г. Обеспечение прав авторов литературных произведений: Дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2008.

<2> Макаров Т.Г. Обеспечение прав авторов литературных произведений: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2008. С. 11.

Гражданско-правовая охрана права собственности и иных вещных прав осуществляется, по сути, с помощью всей совокупности гражданско-правовых норм, обеспечивающих нормальное и беспрепятственное развитие рассматриваемых отношений.

Будучи субъективным гражданским правом, вещное право нуждается в защите, ибо, как справедливо отмечает В.П. Грибанов, "субъективное право, предоставленное лицу, но не обеспеченное от его нарушения необходимыми средствами защиты, является лишь "декларативным правом" <1>.

<1> Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статут, 2001. С. 104.

Гражданско-правовая защита права собственности и иных вещных прав - более узкое понятие, применяемое только к случаям их нарушения. Она представляет собой совокупность гражданско-правовых способов (мер), которые применяются к нарушителям отношений, оформляемых с помощью вещных прав <1>. То есть это совокупность предусмотренных гражданским законодательством специальных средств, которые могут быть применены в связи с совершенными против прав собственника (или обладателя иного вещного права) нарушениями и которые направлены на восстановление и защиту имущественных интересов субъекта вещного права.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Гражданское право: В 4 т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права" (под ред. Е.А. Суханова) включен в информационный банк согласно публикации - Волтерс Клувер, 2008 (издание третье, переработанное и дополненное).

<1> Гражданское право: Учебник. В 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2005. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. С. 175.

Под **защитой права собственности и иных вещных прав** понимается применение правовых средств для устранения или предотвращения нарушения этих прав. По законодательству России защита права собственности и иных вещных прав осуществляется судом, арбитражным или третейским судом на основе соответствующих правовых гарантий.

Право на защиту имеет как собственник имущества, так и лицо, хотя и не являющееся собственником, но владеющее имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. При этом такое лицо имеет право на защиту своего владения также против собственника.

Защита вещных прав носит абсолютный характер, поскольку любое вещное право защищается со стороны неопределенного круга лиц, а в определенных случаях - и со стороны собственника имущества.

То есть праву (вещному) одного лица соответствует пассивная обязанность неопределенного числа всех прочих лиц воздерживаться от его нарушения. В абсолютном вещном правоотношении обязанность пассивных субъектов имеет отрицательный характер: они обязаны воздерживаться, во-первых, от пользования вещами, которые принадлежат на праве собственности (или на каком-либо ином вещном праве) другим лицам, и, во-вторых, от любых действий, нарушающих (или могущих нарушить) чужое вещное право.

В цивилистической литературе гражданско-правовые средства (способы) защиты вещных прав принято подразделять на несколько относительно самостоятельных групп: общие и специальные, вещно-правовые и обязателственно-правовые и др. При этом гражданско-правовые способы защиты должны использоваться наряду с иными способами (уголовно-правовыми, административно-правовыми и пр.).

Наиболее распространенным является деление гражданско-правовых способов защиты вещных прав на общие и специальные. При этом к **общим способам защиты** права собственности и ограниченных вещных прав относятся такие, как: неприменение судом противоречащего закону акта государственного или муниципального органа, нарушающего вещные права; иск о признании права собственности или иного вещного права; другие способы, которые могут быть применены при нарушении любых гражданских прав.

Специальные способы защиты права собственности и ограниченных вещных прав охватывают, во-первых, классические вещно-правовые способы защиты (виндикационный и негаторный иски), во-вторых, другие гражданско-правовые способы защиты вещных прав (иск об освобождении имущества из-под ареста; иск об исключении имущества из описи; требование о признании недействительным ненормативного акта, нарушающего вещное право; требование о возмещении убытков, причиненных незаконными действиями государственных и муниципальных органов, их должностными лицами).

Выделяют в литературе и третью группу способов защиты права собственности и иных вещных прав, называя среди них нормы о признании сделок недействительными (ст. ст. 167 - 180 ГК РФ) и о защите имущественных прав лиц, признанных безвестно отсутствующими или объявленными умершими, в случае их явки (ст. ст. 43, 46 ГК РФ) <1>.

<1> См.: Гражданское право: Учебник: В 3 ч. / Под ред. В.П. Камышанского, Н.М. Коршунова, В.И. Иванова. 2-е изд. М.: Эксмо, 2010. Ч. 1. С. 559 - 560.

Такие классические вещно-правовые иски, как виндикационный и негаторный, для защиты своих нарушенных прав и интересов могут использовать, во-первых, собственники имущества, во-вторых, субъекты ограниченных вещных прав на имущество, в-третьих, субъекты отдельных обязательственных прав (ст. 305 ГК РФ). Таким образом, в соответствии с действующим российским законодательством использовать вещно-правовые иски для защиты своего нарушенного права может любой законный (титульный) владелец.

Обладатели ограниченных вещных прав и иные титульные владельцы, которым чужое имущество принадлежит в силу закона или договора, могут защищать свое право владения, в том числе и против его собственника. В этом случае традиционно говорят о **владельческой защите**.

Авторы Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации считают необходимым ограничить применение правил о вещных правах к иным гражданским (в том числе обязательственным) правам. В связи с этим предлагается установить в ГК РФ закрытый перечень вещно-правовых способов защиты вещных прав и положения об основных особенностях их применения, в том числе:

а) о наделении обладателя вещного права, дающего владение вещью, возможностью предъявлять виндикационный и негаторный иски;

б) о наделении обладателя вещного права, не дающего владение вещью, возможностью предъявлять только негаторный иск;

в) о праве собственника использовать вещно-правовые способы защиты наряду с обладателем ограниченного вещного права на ту же вещь;

г) о защите вещного права на недвижимое имущество, если оно зарегистрировано в установленном законом порядке за другим лицом, посредством иска о признании права и отмены государственной регистрации. Если отсутствуют основания для удовлетворения виндикационного иска, в том числе вследствие истечения срока исковой давности, то в удовлетворении иска о признании права должно быть отказано. Лицо, считающее себя собственником, вправе сразу предъявить виндикационный иск к лицу, чье право зарегистрировано в реестре;

д) о возможности обладателя вещного права предъявлять требование об освобождении вещи от ареста (исключения из описи).

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ в подразделе "Общие положения о вещных правах" предполагается предусмотреть статью "Способы защиты вещных прав" и указать в ней

такие способы, как: истребование вещи или иного объекта вещного права из чужого незаконного владения (виндикационный иск); устранение любых нарушений вещного права, не связанных с лишением владения (негаторный иск); освобождение вещи или иного объекта вещного права от ареста (исключение из описи); признание вещного права. Кроме того, указывается, что для защиты вещных прав могут использоваться любые способы защиты гражданских прав, предусмотренные ст. 12 ГК РФ, при условии, что это не противоречит существу защищаемых прав. При применении любого из способов защиты обладатель вещного права обязан доказать, что данное право ему принадлежит.

Говоря о понятии охраны и защиты права собственности и иных вещных прав, следует также обратить внимание на то обстоятельство, что вещные права имеют свою специфику в сфере принуждения, поскольку, как справедливо указывает В.Ф. Яковлев, "рассматриваемая подотрасль (право собственности. - **3.А.**) не знает ответственности субъектов правоотношения собственности друг перед другом. Сам собственник как управомоченный субъект за допускаемое противоправное поведение в рамках правоотношения собственности не несет ответственности перед другими лицами. Что касается нарушения прав собственности другими лицами, то в рамках этой подотрасли правонарушения влекут за собой применение мер, которые являются мерами защиты права собственности, но не мерами ответственности" <1>.

<1> Яковлев В.Ф. Гражданско-правовой метод регулирования общественных отношений. 2-е изд. М.: Статут, 2006. С. 199.

§ 2. Механизм охраны вещных прав

Как отмечалось ранее, выделение, законодательное закрепление среди имущественных прав вещных прав имеет смысл прежде всего с той целью, чтобы обеспечить должную охрану, в том числе защиту, обладателю вещного права.

При этом охрана вещного права осуществляется через соответствующий механизм, в рамках которого можно выделить следующие элементы: во-первых, само вещное право как субъективное гражданское право; во-вторых, юридические нормы, регламентирующие отношения по охране вещных прав; в-третьих, основания возникновения (и прекращения) вещного права (юридические факты); в-четвертых, вещное правоотношение как форму осуществления, реализации вещного права; в-пятых, принципы осуществления вещного права; в-шестых, способы и формы защиты вещного права. Тем самым **механизм охраны вещных прав** представляет собой системное явление, непосредственно связанное с механизмом осуществления субъективных гражданских прав и с механизмом правового регулирования в целом. Определить такой механизм можно как систему правовых средств и их связей, направленных на эффективное осуществление и защиту вещных прав.

С учетом названных элементов механизма охраны вещных прав вещное правоотношение представляет собой форму, в рамках которой осуществляется, реализуется субъективное вещное право <1>, и является составной частью этого механизма. Осуществление же вещного права - это, как правило, законодательно санкционированный порядок организации фактических и юридически значимых действий обладателя вещного права, направленных на обеспечение его правомерных интересов в отношении индивидуально-определенной вещи, являющейся объектом вещного права.

<1> О правоотношении как форме реализации субъективного гражданского права см.: Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву. Л.: Изд-во Ленингр. гос. ун-та, 1949; Толстой Ю.К. К теории правоотношения. Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1959; Халфина Р.О. Общее учение о правоотношении. М.: Юрид. лит., 1974.

Что касается **принципов осуществления субъективных прав**, то они представляют собой руководящие начала, которые "отражают специфику правового воздействия в процессе правореализации, характеризуют положение субъектов в правоотношениях, их отношения с третьими лицами, представляют собой требования, предъявляемые к правообладателям и обязанным лицам, определяют пределы реализации прав, особенности построения механизма осуществления субъективных гражданских прав" <1>.

<1> Вавилин Е.В. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Волтерс Клувер, 2009. С. 181.

Наиболее полно принципы осуществления гражданских прав исследованы в диссертационной работе Е.В. Вавилина <1>, где они рассмотрены в качестве важнейшего элемента механизма осуществления гражданских прав и исполнения обязанностей. При этом системно-функциональный подход позволил автору воспринять комплекс разнородных принципов как единую внутренне дифференцированную систему.

<1> Вавилин Е.В. Механизм осуществления гражданских прав и исполнения обязанностей: Дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2009.

Применительно же к механизму охраны вещных прав **принципы осуществления вещных прав** также являются важным элементом данного механизма, поскольку выступают в качестве руководящих начал и пронизывают весь механизм охраны вещных прав. Во-первых, принципы осуществления вещных прав отражают специфику правового воздействия на стадии осуществления вещного права; во-вторых, характеризуют положение собственника или обладателя ограниченного вещного права (как в статике, так и в динамике); в-третьих, характеризуют отношения субъекта вещного права с третьими лицами; в-четвертых, предполагают и обосновывают ограничения в отношении как субъекта вещного права, так и третьих лиц; в-пятых, определяют пределы реализации вещного права; в-шестых, обуславливают особенности механизма защиты нарушенного вещного права.

Принципы осуществления вещных прав можно рассматривать в системе, где целесообразно выделить две группы, или два уровня. При этом в качестве основного, целеполагающего принципа (первый уровень) выступает принцип всемерной охраны вещных прав. К нему примыкают принцип гарантированного осуществления вещного права и принцип сочетания публичных и частных интересов. К принципам второго уровня следует отнести: принцип беспрепятственного осуществления вещного права, принцип ненарушения прав и законных интересов других лиц, принцип недопустимости злоупотребления правом и др.

Являющийся элементом механизма охраны вещных прав **механизм защиты субъективного вещного права** представляет собой систему правовых средств, с помощью которых осуществляется юридическое и фактическое восстановление нарушенного вещного права либо пресечение его нарушения, что содействует удовлетворению прав и законных интересов конкретного субъекта вещного права.

В составе механизма защиты субъективного гражданского права, как правило, выделяют такие элементы, как: 1) юридические нормы, регулирующие общественные отношения в разрешении конфликта; 2) правоотношения, в рамках которых осуществляются способы защиты субъективных прав; 3) акты реализации прав и обязанностей в разрешении конфликта <1>. Опираясь на механизм правового регулирования, предложенный А.В. Малько <2>, можно выделить и такой элемент, как охранительный правоприменительный акт, который указывается названным автором в качестве факультативного.

<1> Бутнев В.В. К понятию механизма защиты субъективных прав // Субъективное право: проблемы осуществления и защиты. Владивосток, 1989. С. 9.

<2> См.: Матузов Н.И., Малько А.В. Теория государства и права: Учебник. М.: Юрист, 2004. С. 474.

При этом, как справедливо отмечается в литературе, "завершением действия механизма защиты гражданских прав должно стать реальное (формальное и фактическое) восстановление нарушенных субъективных прав" <1>, в связи с чем следует поддержать предложение Е.В. Вавилина дополнить ст. 12 ГК РФ новым пунктом: "Нарушенные гражданские права считаются восстановленными с момента реализации юридической и фактической их защиты" <2>.

<1> Вавилин Е.В. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Волтерс Клувер, 2009. С. 175.

<2> Вавилин Е.В. Механизм осуществления гражданских прав и исполнения обязанностей: Автореф. ... д-ра юрид. наук. М., 2009. С. 30.

С учетом сказанного в составе механизма защиты вещных прав представляется целесообразным выделить следующие **элементы**: 1) юридические нормы, регулирующие отношения по защите вещных прав; 2) правоотношения, в рамках которых реализуются способы защиты вещных прав; 3) акты реализации прав, направленные на пресечение действий, нарушающих вещное право, или восстановление нарушенного вещного права; 4) охранительный правоприменительный акт, направленный на восстановление нарушенного вещного права или пресечение действий, нарушающих вещное право; 5) реальное восстановление нарушенного вещного права.

Действие механизма охраны вещных прав осуществляется через определенные стадии, соответствующие элементам данного механизма. Как справедливо отмечает А.В. Малько, "именно в рамках тех или иных стадий вышеназванные элементы только и могут осуществляться" <1>.

<1> См.: Матузов Н.И., Малько А.В. Указ. соч. С. 475.

Стадии механизма охраны вещных прав можно разделить на основные и дополнительные.

К **основным стадиям** механизма охраны вещных прав относятся:

- 1) возникновение вещного права (юридический факт и его правовые последствия) и признание его другими участниками гражданского оборота;
- 2) вещное правоотношение как форма осуществления, реализации вещного права;
- 3) осуществление вещного права через реализацию его обладателем принадлежащих ему правомочий;
- 4) защита нарушенного вещного права, в том числе устранение нарушений, включая те, которые создают угрозу нарушения данного субъективного права.

Каждая из названных стадий имеет свой набор качественных характеристик и позволяет определить состояние вещного права как субъективного гражданского права на определенный момент; при этом наличие юридической связи между субъектом и вещью как объектом права обязательно.

В качестве же **дополнительной (факультативной) стадии** механизма охраны вещных прав можно рассматривать предпосылку возникновения вещного права, в том числе через решение вопроса о правоспособности его обладателя. Можно расценивать данную стадию и как подготовительную.

Контрольные вопросы

1. Что понимается под охраной права собственности и иных вещных прав?
2. Что понимается под защитой права собственности и иных вещных прав?
3. Как соотносятся между собой понятия "охрана вещных прав" и "защита вещных прав"?
4. Что понимается под гражданско-правовым способом защиты?
5. Что такое механизм охраны вещных прав? Какова его структура?
6. Какие стадии включает в себя механизм охраны вещных прав?

Литература

1. Ахметьянова З.А. Вещные права на имущество юридических лиц. Казань: Изд-во "Таглитат" ИЭУП, 2001.
2. Ахметьянова З.А. Защита вещных прав: арбитражная практика // Правосудие в Поволжье. 2009. № 3 - 4. С. 21 - 34.
3. Бутнев В.В. К понятию механизма защиты субъективных прав // Субъективное право: проблемы осуществления и защиты. Владивосток, 1989.
4. Вавилин Е.В. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Волтерс Клувер, 2009.
5. Венедиктов А.В. Гражданско-правовая охрана социалистической собственности в СССР. М., 1954.
6. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статут, 2001.
7. Российское гражданское право: Учебник. В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2010. Т. 1.
8. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении: практические вопросы. М.: Дело, 2004.
9. Толстой Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. Л., 1955.

Глава 2. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ

§ 1. Понятие и особенности виндикационного иска

Закон позволяет собственнику имущества, равно как и обладателю иного вещного права, истребовать имущество из чужого незаконного владения посредством предъявления виндикационного иска.

Виндикационный иск - это иск собственника или обладателя иного вещного права на вещь об истребовании этой вещи из чужого незаконного владения или, иными словами, это иск невладельца собственника к владеющему несобственнику о возврате имущества.

Заметим, что на сегодняшний день предъявляемые в суд виндикационные иски составляют примерно 15 - 18% от общего числа дел, связанных с защитой права собственности и иных вещных прав. Так, в Арбитражном суде Республики Татарстан в 2008 г. рассмотрено 66 дел об истребовании имущества из чужого незаконного владения (всего дел, связанных с защитой права собственности, - 364), в 2009 г. - 81 дело (всего дел, связанных с защитой права собственности, - 497) <1>. В Федеральном арбитражном суде Поволжского округа в 2009 г. рассматривалось 73 дела об истребовании имущества из чужого незаконного владения, притом что всего связанных с защитой права собственности дел рассматривалось 465 <2>. Кроме того, рассмотрено также 87 дел об истребовании из чужого незаконного владения земельных участков, что составляет чуть более 3% от общего числа дел, связанных с применением земельного законодательства <3>.

<1> <http://tatarstan.arbitr.ru>

<2> <http://faspo.arbitr.ru>

<3> <http://faspo.arbitr.ru>

Субъектами права на виндикацию в соответствии с действующим законодательством являются: 1) собственник имущества; 2) обладатель ограниченного вещного права; 3) иной титульный владелец (арендатор, доверительный управляющий, хранитель и т.п.). Если речь идет об истребовании из чужого незаконного владения имущества, закрепленного за предприятием и учреждением на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, то собственник имущества обращается не только в защиту своего права собственности, но и в защиту права хозяйственного ведения или оперативного управления (п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается норма, согласно которой собственник вправе истребовать вещь или иной объект вещного права из чужого незаконного владения в пользу обладателя ограниченного вещного права, включающего в свой состав правомочие владения, если обладатель ограниченного вещного права не предъявил виндикационный иск.

Объектом виндикации, т.е. имуществом, истребуемым от незаконного владельца, может быть только индивидуально-определенная вещь, сохранившаяся к этому моменту в своей натуральной форме (в натуре).

Решение вопроса о том, подлежит ли имущество виндикации или нет, зависит от того, является ли приобретатель недобросовестным или добросовестным, а во втором случае еще и от того, приобрел ли он имущество возмездно или безвозмездно.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" указывается, что собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении. Иск об истребовании имущества, предъявленный к лицу, в незаконном владении которого это имущество находилось, но у которого оно к моменту рассмотрения дела в суде отсутствует, не может быть удовлетворен (п. 32).

Собственник имущества, обладатель ограниченного вещного права или иной титульный владелец имущества может виндцировать имущество от недобросовестного приобретателя, а также от добросовестного, если последний приобрел имущество безвозмездно, причем вне зависимости от того, каким путем это имущество вышло из владения собственника. Если же добросовестный приобретатель получил имущество возмездно, оно может быть истребовано лишь в случае, если вышло из владения собственника или лица, которому собственник передал это имущество во временное пользование помимо их воли, т.е. в результате кражи, потери и т.п. Деньги и ценные бумаги на предъявителя подлежат виндикации во всех случаях только от недобросовестного приобретателя.

Следует оговорить, что в соответствии с Постановлением Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. N 6-П <1> права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного п. п. 1 и 2 ст. 167 ГК РФ, поскольку такая защита возможна лишь путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются те предусмотренные ст. 302 ГК РФ основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя.

<1> Постановление Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. N 6-П "По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева" // СЗ РФ. 2003. N 17. Ст. 1657.

При истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник или обладатель иного вещного права не только вправе потребовать возврата имущества, но также вправе потребовать от лица, которое знало или должно было знать, что его владение незаконно (недобросовестный владелец), возврата или возмещения всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время владения; а от добросовестного владельца - возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества.

Владелец, как добросовестный, так и недобросовестный, в свою очередь, вправе требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество с того времени, с которого собственнику причитаются доходы от имущества.

Добросовестный владелец вправе оставить за собой произведенные им улучшения, если они могут быть отделены без повреждения имущества. Если такое отделение улучшений невозможно,

добросовестный владелец имеет право требовать возмещения произведенных на улучшение затрат, но не свыше размера увеличения стоимости имущества.

§ 2. Понятие и особенности негаторного иска

В том случае, когда нарушение права собственности или ограниченного вещного права не связано с лишением владения, используется такой способ вещно-правовой защиты, как негаторный иск. **Негаторный иск** представляет собой иск собственника или обладателя иного вещного права, направленный на защиту его права от таких нарушений, которые не соединены с лишением истца владения вещью. Этот иск направлен на устранение помех, которые препятствуют собственнику или обладателю ограниченного вещного права пользоваться его имуществом. При этом собственник имущества или обладатель ограниченного вещного права может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Субъектом права на негаторный иск является собственник имущества или иной титульный владелец. Иск же предъявляется к нарушителю вещного права (в основном правомочия пользования).

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предусматривается, что собственник вещи или иного объекта вещного права может предъявить негаторный иск к обладателю ограниченного вещного права, если тот при осуществлении своих прав выходит за его пределы. Аналогичная норма предполагается и в отношении обладателя ограниченного вещного права, который может предъявлять негаторный иск к собственнику или иному обладателю ограниченного вещного права, если последние, осуществляя свои права, вторгаются в пределы защищаемого вещного права. В то же время негаторный иск не может быть заявлен, если имеются основания для заявления виндикационного иска, иска об освобождении вещи от ареста (исключении из описи) или иска о признании права.

В силу ст. ст. 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушаются его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика (п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

При этом не имеет значения, где именно совершается действие (бездействие) лицом, нарушающим право собственника или иного законного владельца, - на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости.

В соответствии с действующим гражданским законодательством (ст. 208 ГК РФ) на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения, исковая давность не распространяется. Соответственно длительность нарушения права не препятствует удовлетворению требований, заявленных собственником или иным лицом, права которого нарушены.

В практике Арбитражного суда Республики Татарстан негаторные иски составляют примерно 15 - 25% от общего числа дел, связанных с защитой права собственности и иных вещных прав, причем можно отметить значительный их рост. В частности, если в 2008 г. в названном судебном органе было рассмотрено 54 дела об устранении нарушений, не связанных с лишением владения (из 364 дел, связанных с защитой права собственности), то в 2009 г. - уже 120 дел (из 497 дел, связанных с защитой права собственности) <1>. В Федеральном арбитражном суде Поволжского округа таких дел рассматривается значительно меньше. Так, в 2009 г. было рассмотрено всего 18 дел об устранении нарушений, не связанных с лишением владения, из 465 дел, связанных с защитой права собственности, а также рассмотрено 26 дел об устранении нарушений, не связанных с лишением владения, в отношении земельных участков, что составило не более 3% от общего числа дел, связанных с применением законодательства о земле <2>.

<1> <http://tatarstan.arbitr.ru>

<2> <http://faspo.arbitr.ru>

§ 3. Особенности владельческой защиты.

Понятие и особенности владельческого (петиторного) иска

Целью **владельческой защиты** является защита права владения как абсолютного по своей юридической природе правомочия (входящего в состав как вещных, так и обязательственных прав).

Поэтому она всегда имеет своим объектом индивидуально-определенные вещи и носит абсолютный характер. В силу этого она не может использоваться для защиты обязательственных (относительных) прав, особенно прав требования (например, для приобретения права на банковский вклад или на "бездокументарные ценные бумаги"), а также прав пользования, реализация которых не требует владения конкретными вещами. Поэтому владельческая защита, даже касаясь прав владения, приобретенных по договору, тем не менее является институтом вещного, а не обязательственного права, а составляющие ее иски относятся к числу вещно-правовых <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Гражданское право: В 4 т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права" (под ред. Е.А. Суханова) включен в информационный банк согласно публикации - Волтерс Клувер, 2008 (издание третье, переработанное и дополненное).

<1> Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2005. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. С. 192.

Владельческий (петиторный) иск является самостоятельной разновидностью вещных исков, хотя и имеет ряд черт, общих с виндикационным иском. Как и виндикационный иск, владельческий иск, во-первых, направлен на возвращение вещи во владение истца из незаконного владения ответчика, во-вторых, призван обеспечить охрану права на владение собственника или иного законного владельца. Так, по мнению А.Б. Бабаева, петиторный иск владельца и виндикационный иск собственника крайне близки по своему содержанию и назначению: они действуют против всех третьих лиц и направлены на истребование вещи из чужого незаконного владения, т.е. защищают право на владение субъекта. Тем не менее в виде исключения возможны случаи, когда они защищают не право на владение собственника, но только интересы лица <1>.

<1> Подробнее см.: Бабаев А.Б. Указ. соч. С. 277 - 278.

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предполагается предусмотреть отдельную главу, посвященную защите владения, и наделить правом на такую защиту любого владельца - как законного, так и незаконного - независимо от того, принадлежит ли ему в отношении объекта владения право на имущество, включающее в свое содержание правомочие владения. При этом владелец может осуществлять защиту самостоятельно (самозащита) или посредством обращения к уполномоченным государственным органам (судам, органам исполнительной власти и т.д.).

§ 4. Другие способы защиты права собственности и иных вещных прав

Поскольку вещные права могут быть нарушены и иным образом, существуют и другие способы их защиты.

Так, способом защиты имущественных прав является **иск о признании права собственности или иного вещного права**, который заявляется в целях устранения правовой неопределенности относительно соответствующего вещного права.

Признание права - это способ защиты гражданских прав, реализуемый в юрисдикционной судебной форме защиты, поскольку применение этого способа защиты подразумевает наличие спора между заинтересованными лицами относительно наличия (отсутствия) субъективного права, для разрешения которого необходимо наличие специальной властной (судебной) компетенции <1>.

<1> Латыпов Д.Н. Признание права как способ защиты гражданских прав: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2010. С. 10.

Признанием права снимается сомнение в принадлежности права (в частности, права собственности или ограниченного вещного права) тому или иному лицу. Например, путем признания гражданина собственником определенной вещи суд устраняет возможность присвоения этой вещи другим лицом. Решение суда о признании права собственности на имущество за определенным юридическим лицом исключает дальнейшее судебное оспаривание права на это имущество какими-либо иными участниками имущественного оборота.

Как справедливо указывает Д.Н. Латыпов, применение такого способа защиты, как признание права, носит правоподтверждающий, а не правонаделяющий характер, он предлагает предусмотреть в ГК РФ отдельную статью "Признание вещных прав" <1>.

<1> Там же. С. 11, 14.

Признание права как способ защиты может применяться в сочетании с другими способами, например такими, как признание права и восстановление положения, существовавшего до нарушения права, а также пресечение действий, нарушающих это право. К примеру, одно лицо незаконно занимает помещение, принадлежащее другому лицу, и препятствует его владельцу пользоваться этим помещением. Суд, признав право истца на это помещение, обязывает незаконно занявшего помещение освободить его и устранить все препятствия, мешающие законному владельцу пользоваться данным помещением.

В проекте Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается предусмотреть иск о признании вещного права в качестве одного из способов защиты вещных прав. В документе указывается, что ответчиком по такому иску является лицо, чьи права могут быть затронуты этим вещным правом истца. Если ответчика по иску о признании права определить невозможно, иск может быть заявлен и без указания ответчика, и в этом случае суд принимает меры, направленные на определение круга возможных ответчиков. На истца при этом возлагается обязанность опубликовать информацию о предъявлении иска о признании вещного права в средствах массовой информации, в которых подлежат публикации сведения о банкротстве.

Особым способом, который также может использоваться для защиты вещных прав, является **требование об освобождении имущества из-под ареста или об исключении имущества из описи**. Соответствующую статью об освобождении вещи или иного объекта вещного права от ареста (исключении из описи) предполагается включить в ГК РФ (ст. 232). В ней указывается, что такой иск может быть заявлен лицом, чье вещное право нарушено арестом, наложенным на вещь в целях обеспечения требования к третьему лицу. Ответчиком по такому иску является лицо, в обеспечение требования к которому наложен арест. При этом указанные правила не распространяются на случаи оспаривания ареста, наложенного в целях обеспечения требования к самому обладателю вещного права.

Арест имущества, его опись и запрет им распоряжаться допускаются процессуальным законом в качестве меры, обеспечивающей исполнение судебного решения (в том числе еще на стадии предъявления иска) или приговора о конфискации имущества. Иногда в опись ошибочно включаются вещи, принадлежащие другим лицам (как правило, речь идет о требовании супруга об исключении из описи его доли в общем имуществе или лично ему принадлежащих вещей) <1>.

КонсультантПлюс: примечание.

Учебник "Гражданское право: В 4 т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права" (под ред. Е.А. Суханова) включен в информационный банк согласно публикации - Волтерс Клувер, 2008 (издание третье, переработанное и дополненное).

<1> Подробнее см.: Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер, 2005. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. С. 178 - 179.

В том случае, когда арест в обеспечение иска наложен судом на имущество, которое не принадлежит должнику на праве собственности, праве хозяйственного ведения или оперативного управления, собственник имущества или другое заинтересованное лицо вправе обратиться в суд с ходатайством об отмене обеспечительных мер, нарушающих его право. В соответствии со ст. 119 Федерального закона "Об исполнительном производстве" собственник имущества или иной управомоченный субъект вправе обратиться в суд с иском об освобождении имущества от ареста (п. 50 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

Другую самостоятельную разновидность гражданско-правовых способов защиты права собственности и иных вещных прав представляют собой **иски к публичной власти** - требования, которые предъявляются к различным государственным и муниципальным органам, которые также могут нарушать или ущемлять вещные права других участников имущественного оборота (как неправомерными, так и правомерными действиями).

В этом случае собственник имущества или обладатель ограниченного вещного права может использовать два вида исков: 1) требование о признании недействительным ненормативного акта, нарушающего право собственности или иное вещное право (ст. 13 ГК РФ); 2) требование о возмещении убытков, причиненных в результате незаконных действий (бездействия) государственных и

муниципальных органов или их должностных лиц. К примеру, таковым является требование государственного или муниципального унитарного предприятия к соответствующему компетентному органу по управлению имуществом о признании недействительным акта об изъятии отдельных объектов недвижимости, закрепленных за ним на праве хозяйственного ведения.

Правомерные действия публичной власти, влекущие ущемление интересов частных собственников или субъектов иных вещных прав, требуют установления специальных мер защиты последних. Так, прекращение права собственности на имущество частных лиц возможно в связи с отчуждением имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (абз. 3 п. 2 ст. 235, ст. 238 ГК РФ), что само по себе является правомерным действием. В этой ситуации собственник обязан подчиниться закону и не вправе требовать возврата своего имущества, но может требовать полной компенсации - взыскания убытков, включающих и не полученные им доходы, и стоимость утраченного им имущества (ст. 306 ГК РФ). Это право, однако, принадлежит только собственнику, но не субъекту иного (ограниченного) вещного права, например права хозяйственного ведения или права оперативного управления. Такое же право предоставляется собственнику земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд по решению органов исполнительной власти (ст. ст. 279 - 282 ГК РФ).

Обладатель вещного права может использовать для защиты своего имущественного права и **обязательно-правовые способы защиты**, если он состоит с кем-либо в обязательственных правоотношениях. Обязательно-правовые способы защиты предусмотрены для случаев, когда собственник или обладатель ограниченного вещного права связан с правонарушителем обязательственными (чаще всего договорными) отношениями. Например, когда права собственника или обладателя иного вещного права нарушены контрагентом по договору - арендатором, перевозчиком, хранителем и т.п.

§ 5. Особенности судебной защиты вещных прав

Подавляющее большинство споров, связанных с защитой вещных прав, носит экономический характер, а потому такие споры рассматриваются арбитражными судами. При этом практически в любом споре (деле), подведомственном арбитражному суду (§ 1 гл. 4 АПК РФ), могут быть затронуты вопросы, связанные с защитой права собственности и иных вещных прав участников гражданского оборота.

Защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность, является одной из основных задач судопроизводства в арбитражных судах (ст. 2 АПК РФ). Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном АПК РФ (п. 1 ст. 4).

В соответствии с АПК РФ (ст. 27) арбитражные суды призваны рассматривать и разрешать дела, вытекающие из экономических правоотношений, складывающихся в процессе осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности. Юридические лица и иные участники гражданского оборота выступают в арбитражных судах по делам, связанным с экономическими спорами, и другим делам, связанным с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности (п. 1 ст. 27 АПК РФ), например о признании права собственности, о возмещении причиненных убытков, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о нарушении прав собственника или иного законного владельца, не связанном с лишением владения, и др.

При этом экономические споры из гражданских правоотношений, а также другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, рассматриваются в порядке искового производства (ст. 28 АПК РФ); экономические споры из административных и иных публичных правоотношений, а также иные дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности (об оспаривании нормативных и ненормативных правовых актов, об административных правонарушениях, отнесенных к компетенции арбитражного суда, и др.), рассматриваются в порядке административного судопроизводства (ст. 29 АПК РФ); дела об установлении фактов, имеющих юридическое значение для возникновения, изменения или прекращения прав организаций и граждан в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, - в порядке особого судопроизводства (ст. 30 АПК РФ). Кроме того, арбитражными судами рассматриваются дела о несостоятельности (банкротстве), дела по спорам о создании, реорганизации и ликвидации организаций, а также дела по некоторым иным спорам (ст. 33 АПК РФ), отнесенным к специальной подведомственности дел арбитражным судам.

В целях обеспечения правильного и единообразного применения арбитражными судами законодательства Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ в своих постановлениях не раз давал руководящие разъяснения по ряду актуальных вопросов, связанных с применением законодательства о собственности, а также о порядке разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав <1>.

<1> См.: Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"; Постановление Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. N 23 // Вестник ВАС РФ. 2010. N 7. См. также: Постановление Пленума ВАС РФ от 17 сентября 1992 г. N 13 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с применением законодательства о собственности" // Вестник ВАС РФ (специальное приложение). 2001. N 1. С. 16 - 20 (утратило силу); Постановление Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Вестник ВАС РФ. 1998. N 10 (утратило силу); Постановление Президиума ВАС РФ от 28 января 2003 г. N 4869/01 // Вестник ВАС РФ. 2003. N 6; и др.

В частности, Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ обратил внимание арбитражных судов на то, что права владения, пользования и распоряжения своим имуществом всех собственников подлежат судебной защите равным образом, поскольку закон гарантирует равную защиту всем формам собственности - частной, государственной, муниципальной. Высказался Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ и по вопросам определения пределов вещных прав унитарных предприятий (государственных и муниципальных) на имущество, закрепленное за ними собственником на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. При этом Пленум подчеркнул, что унитарные предприятия, основанные на праве хозяйственного ведения, не могут распоряжаться недвижимым имуществом без согласия собственника имущества (ст. 295 ГК РФ). Вместе с тем при оценке действий (сделок) унитарных предприятий по распоряжению закрепленным за ними государственным или муниципальным имуществом суды должны учитывать специальную правоспособность таких предприятий и необходимость целевого использования имущества, предоставленного унитарным предприятиям для выполнения их конкретных уставных задач.

Достаточно подробно анализируется в постановлениях Высшего Арбитражного Суда РФ судебно-арбитражная практика по вопросам применения вещно-правовых способов защиты права собственности и иных вещных прав. Так, за государственными и муниципальными предприятиями признаются все права на судебную защиту закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления имущества, включая право на предъявление виндикационного и негаторного исков, в том числе и в отношении собственника закрепленного за ними имущества.

Достаточно большую категорию дел, рассматриваемых арбитражными судами, составляют споры, связанные с приватизационными сделками с участием юридических лиц и иных участников имущественного оборота. На многие связанные с приватизацией вопросы, которые наиболее часто возникают при рассмотрении споров арбитражными судами, даны ответы в материалах судебно-арбитражной практики Высшего Арбитражного Суда РФ. Особое внимание уделено при этом вопросам разрешения споров, связанных с применением законодательства о приватизации государственного и муниципального имущества <1>. Наиболее актуальные вопросы приватизации, возникающие в практике судебных органов, нашли отражение и в постановлениях Конституционного Суда РФ <2>.

<1> См.: Постановления Пленума ВАС РФ от 2 декабря 1993 г. N 32 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с применением законодательства о приватизации государственных и муниципальных предприятий" // Вестник ВАС РФ. 1994. N 2; от 25 февраля 1998 г. N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (п. п. 4, 8, 11, 12, 15) // Вестник ВАС РФ. 1998. N 10; информационные письма Президиума ВАС РФ: от 2 июля 1993 г. N С-13/ОП-206 "О практике разрешения споров, связанных с применением законодательства о приватизации" // Вестник ВАС РФ. 1993. N 9; от 11 июня 1997 г. N 15 "Обзор практики разрешения споров, связанных с приватизацией государственных и муниципальных предприятий" // Вестник ВАС РФ. 1997. N 8; от 21 февраля 2001 г. N 60 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением арбитражными судами Федерального закона "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации" // Вестник ВАС РФ. 2001. N 5; от 5 сентября 2006 г. N 111 "О приватизации специализированных унитарных предприятий жилищно-коммунальной сферы, оказывающих коммунальные услуги населению" // Вестник ВАС РФ. 2006. N 10; от 5 февраля 2008 г. N 124 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами отдельных положений ст. ст. 40 и 40.1 Федерального закона "О приватизации государственного и муниципального имущества" // Вестник ВАС РФ. 2008. N 4; и др.

<2> См.: Постановления Конституционного Суда РФ: от 15 июня 2006 г. N 6-П "По делу о проверке конституционности положений подпунктов 1 и 2 пункта 2 статьи 2 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" и части 1 статьи 4 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (в ред. ст. 12 Федерального закона "О

введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации") в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой граждан М.Ш. Орлова, Х.Ф. Орлова и З.Х. Орловой" // СЗ РФ. 2006. N 26. Ст. 2876; от 25 июля 2001 г. N 12-П "По делу о проверке конституционности пункта 7 статьи 21 Федерального закона "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации" в связи с запросом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации" // СЗ РФ. 2001. N 32. Ст. 3411; Определение Конституционного Суда РФ от 15 мая 2007 г. N 379-О-П "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Блинова Александра Михайловича на нарушение его конституционных прав пунктом 6 статьи 9 Федерального закона "Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта" и пунктом 15 Федерального закона "О приватизации государственного и муниципального имущества" // Конституционное правосудие в странах СНГ и Балтии. 2007. N 2.

В начале процесса приватизации государственного и муниципального имущества основные споры возникали между государственными (муниципальными) предприятиями по поводу установления факта законного владения и пользования недвижимым имуществом, находящимся на балансе одного из них; между структурными подразделениями предприятий о разделе имущества в связи с приватизацией последнего; между предприятиями и соответствующими комитетами по управлению имуществом об утверждении планов приватизации, об отказе в приватизации, о предоставлении приватизационных льгот трудовым коллективам государственных (муниципальных) предприятий и др.

Федеральный закон "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации" <1> значительно изменил ранее действовавшее законодательство о приватизации, ввел новеллы о способах приватизации государственного и муниципального имущества путем продажи имущественных комплексов предприятий и крупных пакетов акций акционерных обществ, созданных в процессе приватизации, о способах внесения государственного и муниципального имущества в уставные капиталы хозяйственных обществ, о выкупе арендованного имущества и др. В конце 2001 г. был принят Федеральный закон "О приватизации государственного и муниципального имущества".

<1> Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 123-ФЗ // СЗ РФ. 1997. N 30. Ст. 3595 (утратил силу).

В информационном письме Президиума ВАС РФ "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением арбитражными судами Федерального закона "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации" нашел отражение целый ряд актуальных вопросов, возникающих в практике разрешения арбитражными судами споров, связанных с применением законодательства о приватизации государственного и муниципального имущества. В частности, в указанном письме разъяснено, как положения названного Закона следует применять к сделкам, совершенным после введения его в действие, но по планам приватизации, утвержденным ранее (до вступления Закона в силу); что последствия, предусмотренные ст. 21 вышеназванного Закона, не должны применяться к случаям расторжения сделок приватизации, заключенных по конкурсу до введения в действие названного Закона.

В указанном выше информационном письме достаточно подробно проанализированы основания признания недействительными сделок приватизации, а также правовые последствия такого признания с учетом положений законодательства о приватизации. Кроме того, Президиум ВАС РФ указал и на то, что при применении последствий недействительности сделок приватизации государственного или муниципального предприятия арбитражному суду следует исследовать также вопрос о наличии оснований для применения ст. 566 ГК РФ.

Другое информационное письмо Президиума ВАС РФ <1> посвящено выработке рекомендаций по вопросам применения ст. ст. 40 и 40.1 Федерального закона "О приватизации государственного и муниципального имущества", которыми установлены гарантии, направленные на сохранение доли государства или муниципального образования в уставном капитале открытых акционерных обществ, созданных в процессе приватизации, а также открытых акционерных обществ, входящих в перечень стратегических, в случаях увеличения уставного капитала этих обществ путем дополнительного выпуска акций. Вышеназванным письмом судам рекомендуется учитывать, что содержащиеся в указанных статьях Закона условия увеличения уставного капитала действуют лишь в случаях, когда соответствующее количество акций поступило в собственность публично-правового образования в процессе создания открытого акционерного общества на основании законодательства о приватизации. В отношении же открытых акционерных обществ, входящих в перечень стратегических, судам рекомендуется исходить из того, что, поскольку Федеральным законом "О приватизации государственного и муниципального имущества" не установлено иное, основания поступления в собственность публично-правового образования соответствующего количества акций такого общества для применения положений, содержащихся в указанных нормах Закона, значения не имеют.

<1> Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 5 февраля 2008 г. N 124 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами отдельных положений статей 40 и 40.1 Федерального закона "О приватизации государственного и муниципального имущества" // Вестник ВАС РФ. 2008. N 4.

Как справедливо отмечает Э.В. Талапина, при рассмотрении споров по сделкам приватизации нельзя не обратить внимание на их публично-правовую сторону: "При расторжении сделки приватизации (без вины покупателя) продавец - фонд имущества обязан возратить только сумму, уплаченную покупателем по договору, поскольку фонды имущества не являются ни владельцами, ни пользователями сумм, полученных при продаже объектов приватизации. Поэтому при возврате имущества в государственную собственность нельзя начислять проценты за пользование чужими денежными средствами" <1>.

<1> Талапина Э.В. Проблемы государственной собственности в судебных спорах // Вестник ВАС РФ. 2002. N 4.

Если проанализировать споры из административных и иных публичных правоотношений, то, пожалуй, наиболее распространенными среди них являются споры об оспаривании ненормативных актов органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов и должностных лиц, затрагивающих права и законные интересы участников гражданского оборота в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности (ст. 29 АПК РФ), которые могут непосредственно затрагивать права и правомерные интересы обладателей вещных прав.

В качестве истца в таком споре выступает индивидуальный предприниматель или юридическое лицо (собственник имущества или обладатель иного вещного права на имущество), права и законные интересы которого непосредственно нарушает такой акт. Однако такой акт может затрагивать и нарушать права и интересы других лиц (в том числе тех, которым он (акт) непосредственно не адресован).

Ответчиком в таком споре является соответствующий государственный орган или орган местного самоуправления, принявший оспариваемый ненормативный правовой акт. Несмотря на то что не все органы государственной власти и органы местного самоуправления имеют гражданскую правоспособность (поскольку не обладают правами юридического лица), это не препятствует их выступлению в споре в качестве ответчика.

Дела об оспаривании ненормативных актов Президента РФ, Совета Федерации и Государственной Думы Федерального Собрания РФ, Правительства РФ, Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации, не соответствующих закону и затрагивающих права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в качестве суда первой инстанции рассматривает ВАС РФ (п. 2 ст. 34 АПК РФ). Иски же к государственным органам субъекта Российской Федерации и органам местного самоуправления, вытекающие из административных и иных публичных правоотношений, предъявляются в арбитражный суд соответствующего субъекта Российской Федерации.

Рассматриваемая категория судебных дел имеет свою специфику, чем, собственно, и объясняется несколько иной порядок рассмотрения таких дел в арбитражном суде.

Во-первых, в отличие от иных экономических споров, рассматриваемых в порядке искового производства, такие экономические споры (наряду с иными спорами из административных и иных публичных правоотношений) рассматриваются в порядке административного судопроизводства (ст. 29 АПК РФ).

Во-вторых, дела об оспаривании затрагивающих права и законные интересы лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, в том числе судебных приставов-исполнителей, рассматриваются арбитражным судом по общим правилам искового производства, с учетом особенностей, предусмотренных гл. 24 АПК РФ (ст. 197 - 201).

В-третьих, если в обычном экономическом споре, подведомственном арбитражному суду, каждое участвующее в деле лицо само должно доказывать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений, то в спорах об оспаривании ненормативных актов, решений, совершения действий (бездействия) обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для принятия государственными органами, органами местного самоуправления, иными органами, должностными лицами таких оспариваемых актов (решений, действий), возлагается на соответствующий

орган или должностное лицо (п. 1 ст. 65, п. 3 ст. 189, п. 5 ст. 200 АПК РФ). Таким образом, можно сказать, что на процессуальном уровне практически имеет место презумпция вины соответствующего государственного органа, органа местного самоуправления, иного органа или должностного лица.

В-четвертых, анализируемые дела рассматриваются судьей единолично в срок, не превышающий двух месяцев (для дел об оспаривании решений и действий (бездействия) должностного лица службы судебных приставов - 10 дней) со дня поступления соответствующего заявления в арбитражный суд, включая срок на подготовку дела к судебному разбирательству и принятие решения по делу, если иной срок не установлен федеральным законом (п. 1 ст. 200 АПК РФ).

В-пятых, решения арбитражного суда по делам об оспаривании ненормативных актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц подлежат немедленному исполнению, если иные сроки не установлены непосредственно в судебном решении (п. 7 ст. 201 АПК РФ) <1>.

<1> См. также: информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24 июля 2003 г. N 73 "О некоторых вопросах применения частей 1 и 2 статьи 182 и части 7 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации" // Вестник ВАС РФ. 2003. N 9.

Особую категорию дел, рассматриваемых арбитражными судами, в которых также затрагиваются права и правомерные интересы собственников имущества и обладателей иных вещных прав, составляют дела об установлении фактов, имеющих юридическое значение.

Данная категория дел появилась в подведомственности арбитражных судов с принятием в 1995 г. АПК РФ <1>. Их рассмотрение и разрешение арбитражным судом имеет свои процессуальные особенности, обусловленные спецификой предмета судебной деятельности. Это обстоятельство нашло отражение в соответствующих нормах вышеназванного законодательного акта (ч. 3 ст. 22, ст. 27, п. 8 ст. 87, ст. ст. 133, 144 и др.).

<1> Федеральный закон от 5 мая 1995 г. N 70-ФЗ // СЗ РФ. 1995. N 19. Ст. 1709 (утратил силу).

Дела об установлении фактов, имеющих юридическое значение, функционально схожи с аналогичной категорией дел особого производства в гражданском процессе, поскольку в данных делах отсутствует спор о праве, нет истца и ответчика, а существует лишь заявитель. Следовательно, имеет место самостоятельный вид судопроизводства - особое производство, предметом разбирательства которого и являются дела об установлении фактов, имеющих юридическое значение для возникновения, изменения и прекращения прав юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности (ст. 30 АПК РФ). В отличие от ранее действовавшего АПК РФ 1995 г., ныне действующий АПК РФ конкретно указывает те факты (имеющие юридическое значение), дела об установлении которых подведомственны арбитражному суду (ст. 218 АПК РФ).

Проанализированные нами вопросы, связанные с рассмотрением арбитражными судами споров о защите вещных прав, разумеется, не исчерпывают все возникающие на практике казусы, поскольку несовершенство действующего отечественного законодательства порождает множество проблемных ситуаций. Правоприменитель неизбежно сталкивается с теми или иными проблемами при рассмотрении дел, связанных с защитой права собственности и иных вещных прав. И детальный анализ имеющейся судебной-арбитражной практики, бесспорно, способствует разрешению возникающих проблемных ситуаций.

Контрольные вопросы

1. Какие гражданско-правовые способы используются для защиты права собственности?
2. Какие гражданско-правовые способы можно использовать для защиты ограниченных вещных прав?
3. Что представляет собой виндикационный иск? Кто и кому может его предъявить?
4. Что такое негаторный иск? В чем его особенности?
5. В чем состоят особенности владельческой защиты?
6. Что представляет собой владельческий (петиторный) иск? В чем его отличие от виндикационного иска?
7. Какие другие способы могут быть применены для защиты права собственности и иных вещных прав?

Литература

1. Иванова Н.Р. Защита права собственности в арбитражном суде: Комментарий арбитражной

практики. М.: Контракт, 2000.

2. Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. СПб.: Юридический центр Пресс, 2001.

3. Новая судебная практика по спорам о праве собственности и иных вещных правах / Сост. Д.А. Ждан-Пушкина. М.: ТК Велби, 2008.

4. Практика применения Гражданского кодекса РФ, части первой / Под общ. ред. В.А. Белова. М.: Юрайт-Издат, 2009.

5. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2010. Т. 1.

6. Скворцов О.Ю. Защита права собственности и судебно-арбитражная практика. М., 1997.

7. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении: практические вопросы. М.: Дело, 2004.

8. Толстой Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1955.

9. Толчеев Н.К. Судебная защита права собственности / Под ред. В.М. Жуйкова. М.: Городец, 2001.

10. Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и способы защиты прав на недвижимое имущество. М.: Юрлитинформ, 2007.
