

## Тема 2. Собственность и имущественные права

### План

1. Содержание права собственности.
2. Имущество и имущественные права. Новая редакция ГК (недвижимые вещи)
3. Основания для признания сделок недействительными.

Видео-лекция [по ссылке](#)

### 1

#### Конституция РФ о собственности

##### Статья 8

1. В Российской Федерации гарантируются единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержка конкуренции, свобода экономической деятельности.

2. В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

...

##### Статья 35

1. Право частной собственности охраняется законом.

2. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

3. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

4. Право наследования гарантируется.

...

##### Статья 44

1. Каждому гарантируется свобода литературного, художественного, научного, технического и других видов творчества, преподавания. Интеллектуальная собственность охраняется законом.

#### Гражданский кодекс о праве собственности

##### Статья 209. Содержание права собственности

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В доклассическом римском праве отсутствовало определение "собственность", указывались лишь основные полномочия собственника:

- 1) владеть вещью (jus possidendi);
- 2) пользоваться вещью (jus utendi);
- 3) извлекать плоды, доходы (jus fruende);
- 4) распоряжаться вещью (jus abutendi);
- 5) истребовать вещь из чужого незаконного владения (jus vindicandi)

#### Дискуссия о сути владения<sup>1</sup>

Гражданский кодекс (ГК) РФ не дает определения владения, при этом в 50-ти его статьях речь идет о праве владения, под которым, в основном, подразумевается фактическое обладание вещью.

В юридической науке уместно говорить о непрекращающейся дискуссии о том, существует ли право владения или владение лишь отражает фактическое состояние.

Определяя содержание понятия владения, требуется установить признаки, которые отличают его от других явлений. Для этого у нас есть два источника – судебная практика и правовая доктрина.

Действующие руководящие разъяснения Верховного Суда (ВС) и Высшего Арбитражного Суда (ВАС) РФ, к сожалению, также не содержат определения понятия владения. Из Постановления Пленума ВС РФ, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - Постановление N 10/22) и Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Постановление N 25) можно заключить только, что высшие суды исходят из понимания владения как фактического состояния, а упоминание о "праве владения" в этих документах вообще отсутствует.

К числу доктринальных определений вполне можно отнести формулировку, которая содержится в проекте Федерального закона N 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - проект). Этот документ является результатом работы большого числа специалистов в области гражданского права и ориентирован, в частности, на закрепление в законе достижений правовой доктрины. Согласно ст. 209 проекта владение означает **"фактическое господство**

<sup>1</sup> Использованы материалы, размещённые в системе Консультант Плюс. Также см.: Алексеев В.А. О владении недвижимым имуществом //Закон. 2019. №9.

лица над объектом владения и сохраняется до тех пор, пока владелец имеет **свободный доступ** к объекту владения".

При внимательном рассмотрении этих критериев мы неизбежно придем к выводу о том, что они более или менее успешно работают по отношению к движимому имуществу. Действительно, мобильный телефон можно положить в карман, мебель - поставить в квартиру, автомобиль - в гараж и т.д. Такие "хранилища" можно отнести к хозяйственной сфере лица, оно может находиться с этими вещами в физическом контакте, иметь к ним доступ и регулировать к ним доступ других лиц.

Применить эти критерии к недвижимому имуществу гораздо сложнее, а иногда просто невозможно. По справедливому замечанию Н.Д. Егорова, "сущность недвижимых вещей заключается в том, что они остаются неподвижными в отношении участников гражданского оборота (их нельзя взять с собой)"<sup>1</sup>. В отличие от движимых вещей, свойства недвижимости таковы, что позволяют ей "не просто вполне "терпеть" одновременное фактическое господство со стороны нескольких или даже многих лиц, но и делают такое господство нормальным и абсолютно естественным"<sup>2</sup> И наконец, В.А. Белов относит недвижимые вещи к таким, "фактическое господство (владение) над которыми по общему правилу невозможно, что и вызывает необходимость его замены **регистрационным (юридическим) господством**"<sup>3</sup>.

Можно выделить следующие **основные особенности владения недвижимостью**:

1) для недвижимых вещей не работает критерий нахождения вещи в хозяйственной сфере лица. Скорее наоборот: сама эта хозяйственная сфера определяется принадлежащими лицу объектами недвижимости - земельными участками, зданиями, помещениями;

2) возможно фактическое одновременное владение одним объектом недвижимости несколькими лицами на основании различных вещных или обязательственных прав (одним объектом могут, например, фактически владеть одновременно собственник и несколько арендаторов);

3) владение недвижимостью может быть разделено на непосредственное и опосредованное. А.О. Рыбалов доказывает, что такое разделение признается правоприменительной практикой, хотя и не закреплено в законе. При этом прямым (непосредственным) владельцем считается лицо, которое имеет физический контроль над вещью, а опосредованное владение осуществляется через владельца производного (обладателя ограниченного вещного или обязательственного права)<sup>4</sup>. Данный подход значительно увеличивает круг лиц, относимых к владельцам недвижимых вещей.

---

<sup>1</sup> Егоров Н.Д. Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве // Вестник ВАС РФ. 2012. N 7. С. 14.

<sup>2</sup> Белов В.А. Очерки вещного права. Научно-популярные заметки. С. 61 - 62.

<sup>3</sup> Белов В.А. Вещные гражданско-правовые формы. М., 2017. С. 21.

<sup>4</sup> Рыбалов А.О. О видах владения в современном российском праве: обзор судебной практики // Журнал РШЧП. 2019. N 4. С. 51 - 63.

## Признаки фактического владения недвижимостью

Отдельная судебная практика предостерегает нас от чисто документального подхода: в некоторых постановлениях судов кассационной инстанции обращается особое внимание на то, что подписание актов приема-передачи недвижимого имущества не заменяет фактического перехода владения.<sup>1</sup>

Следовательно, содержание каких-либо документов, будь то акт приема-передачи, запись в ЕГРН или зачисление на баланс, не может само по себе свидетельствовать о нахождении вещи во владении упомянутого в документах лица. Не работает в отношении недвижимости такой признак владения, как нахождение вещи в хозяйственной сфере субъекта. Вряд ли можно физически иметь у себя недвижимую вещь. Несение расходов на содержание вещи совершенно не обязательно свидетельствует о господстве над ней.

Признаки фактического владения недвижимостью, *во-первых*, не всегда имеются, а *во-вторых*, даже при их наличии далеко не всякий раз показывают, кто действительно владеет имуществом. Само по себе наличие ограждения и охраны не позволяет определить, кто именно регулирует таким образом доступ на объект и на основании какого права он это делает. Эти особенности соотношения владения недвижимостью и права собственности (иных прав) на нее породили необходимость регистрации прав на недвижимое имущество, служащей средством обеспечения публичности прав на недвижимые вещи. Суть регистрации состоит в том, что запись в реестре для недвижимых вещей выступает как видимость права, заменяя в этом смысле фактическое владение. Это означает, что наличие записи о праве в реестре исключает обращение к фактическому владению недвижимой вещью для определения права на нее.

Владение недвижимостью может выступать в качестве видимости права, но только в отношении прав, которые считаются возникшими до регистрации, и только до того, как регистрация этих прав проведена.

---

---

---

---

## Примеры из судебной практики

Например, в Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 22.10.2020 № Ф09-6035/20 по делу № А47-7999/2019 указано:

**«По смыслу действующего законодательства, под владением понимается юридически обеспеченная волевого, фактического и непосредственного господства лица над вещью, то есть самостоятельного и открытого осуществления над нею хозяйственной власти, возможность вступления в физический контакт с вещью каждый раз настолько быстро, насколько это зависит от воли владельца.**

Применительно к недвижимому имуществу, физическое перемещение которого невозможно, осуществление владения тем или иным субъектом определяется фактическим принятием имущества, возможностью беспрепятственного использования имущества в любое время, определением направлений и способов его

---

<sup>1</sup> Постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 11.06.2014 по делу N А53-20192/2013; ФАС Московского округа от 07.09.2005, 31.08.2005 N КГ-А40/8281-05-П.

**использования, а также содержанием имущества и обеспечением его коммунальными ресурсами».**

В Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 23.10.2020 № Ф09-5250/20 по делу № А60-25594/2017 суд пришел к следующим выводам:

«Применительно к недвижимому имуществу владение может рассматриваться как возможность физического доступа в соответствующие помещения (владение сохраняется до тех пор, пока владелец имеет свободный доступ к объекту владения).

Однако при установлении владения недвижимым имуществом имеет значение не только возможность физического доступа, но и возможность непосредственного воздействия на объект, беспрепятственность доступа и контроль над объектом, а также хозяйственное господство над объектом. Таким образом, **владение - это фактическая, физическая власть над вещью, оно предполагает полный физический контроль самого собственника (законного владельца), то есть не только возможность его присутствия в здании, но и полного контроля, означающего охрану объекта, свободное перемещение по нему, его нормальную хозяйственную эксплуатацию».**

Аналогичный вывод следует из Постановления Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 07.04.2016 № Ф04-849/2016 по делу № А46-11523/2014:

«По смыслу действующего законодательства **под владением понимается юридически обеспеченная волевого, фактического и непосредственного господства лица над вещью, то есть самостоятельного и открытого осуществления над нею хозяйственной власти, возможность вступления в физический контакт с вещью каждый раз настолько быстро, насколько это зависит от воли владельца.**

Апелляционный суд обоснованно отметил, что в рассматриваемой ситуации **само по себе подписание акта приема-передачи от 14.05.2014 не означает принятие вещи во владение. Вещь должна быть реально передана покупателю...».**

## **Из Гражданского кодекса РФ**

### **Статья 210. Бремя содержания имущества**

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

## **2**

## **Из Гражданского кодекса**

### **Статья 128. Объекты гражданских прав**

К объектам гражданских прав относятся вещи (включая наличные деньги и документарные ценные бумаги), иное имущество, в том числе имущественные права (включая безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, цифровые права); результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

---

---

---

## Статья 130. Недвижимые и движимые вещи

...

2. **Вещи, не относящиеся к недвижимости**, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

---

---

---

## Имущественные права

К имущественным правам относятся в первую очередь обязательственные, вещные и исключительные права. В их число также включены безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги и цифровые права.

**Обязательственные права** чаще возникают из договоров и позволяют требовать, например, оплатить товар. Их можно как отдельные объекты права уступить, заложить. Обязательственными являются права, позволяющие вам как кредитору требовать от другого лица (должника) совершить определенное действие или воздержаться от его совершения (п. 1 ст. 307 ГК РФ).

Обязательственные права имеют самостоятельную экономическую ценность как объекты гражданских прав. Их можно уступить (ст. 382 ГК РФ). Также вы можете передать такое право в залог (ст. 358.1 ГК РФ).

**Вещные права** (право собственности и другие) следуют за вещью, их нельзя передать отдельно от нее.

Вещное право – гражданское право, обеспечивающее возможность обладателю права *своими действиями* извлекать полезные свойства из самой вещи (не посредством действий других лиц) и требовать от *всех* третьих лиц не нарушать это право.

Согласно п. 1 ст. 216 ГК РФ вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

*право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК РФ);*

*право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК РФ);*

*сервитуты (ст.ст. 274, 277 ГК РФ);*

*право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (ст. 296 ГК РФ).*

**Исключительные права** - это права на результаты интеллектуальной деятельности (например, произведения искусства) и средства индивидуализации товаров, услуг и т.п.

Эти права во многом схожи с вещными, однако, в отличие от них, возникают на нематериальные объекты (произведения, изобретения, товарные знаки и пр.). По этой

причине обладатель исключительного права на такой объект имеет только два правомочия: использовать и распоряжаться своим правом на него (п. 1 ст. 1229 ГК РФ).

Имущественными также можно считать ряд **корпоративных прав**, например, право участника на получение прибыли общества.

---

---

---

## Изменения в законодательстве

### Глава 6.1. НЕДВИЖИМЫЕ ВЕЩИ (введена Федеральным [законом](#) от 21.12.2021 N 430-ФЗ)

#### **Статья 141.2. Земельный участок как недвижимая вещь** (введена Федеральным [законом](#) от 21.12.2021 N 430-ФЗ)

1. Земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом.

2. Земельный участок является недвижимой вещью ([статья 130](#)).

#### **Статья 141.3. Здания и сооружения как недвижимые вещи** (введена Федеральным [законом](#) от 21.12.2021 N 430-ФЗ)

1. Здания и сооружения являются недвижимыми вещами ([статья 130](#)). Здания и сооружения создаются в результате строительства.

2. Здания и сооружения могут быть образованы в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, единого недвижимого комплекса) или в результате объединения нескольких недвижимых вещей (зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании, сооружении).

3. Изменение характеристик здания или сооружения не влечет образования новых здания или сооружения, если иное не установлено законом.

#### **Статья 141.4. Помещения как недвижимые вещи** (введена Федеральным [законом](#) от 21.12.2021 N 430-ФЗ)

1. Помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

2. Помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений в здании или сооружении, являются общим имуществом в таких здании или сооружении и не участвуют в обороте как самостоятельные недвижимые вещи, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 7 статьи 287.5](#) настоящего Кодекса.

3. Помещения, машино-места как недвижимые вещи могут быть образованы в том числе в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, в которых они образуются, помещения), объединения смежных недвижимых вещей (помещений, машино-мест) либо в результате реконструкции здания, сооружения, при проведении которой образуются помещения, машино-места как новые недвижимые вещи.

4. В одном здании, сооружении может быть образовано не менее двух помещений и (или) машино-мест.

5. При перепланировке помещений, машино-мест могут быть образованы иные помещения, машино-места путем объединения смежных помещений, машино-мест или раздела помещений, машино-мест. В остальных случаях осуществления перепланировки помещения, машино-место сохраняются как недвижимая вещь, в том числе в измененных границах.



6. Образование помещений и машино-мест в объектах незавершенного строительства не допускается.

7. Правила настоящей главы о помещениях подлежат применению к жилым помещениям, если иное не установлено Жилищным кодексом Российской Федерации.

**Статья 141.5. Образование недвижимых вещей**  
(введена Федеральным законом от 21.12.2021 N 430-ФЗ)

1. Законом могут быть установлены запреты или ограничения на образование отдельных видов недвижимых вещей либо условия, при соблюдении которых допускается образование таких недвижимых вещей.

2. Обременения, установленные в отношении исходной недвижимой вещи, сохраняются в отношении всех образованных недвижимых вещей, если настоящим Кодексом или соглашением собственника исходной недвижимой вещи с лицом, в пользу которого установлено обременение, не определено иное.

3. При разделе линейного объекта, в том числе при осуществлении которого не производится его реконструкция, могут быть образованы один или несколько линейных объектов, включая линейный объект, раздел которого осуществлен, с измененными параметрами.

---

---

---

### 3

#### Из Гражданского кодекса РФ

##### Статья 166. Оспоримые и ничтожные сделки

1. Сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

...

##### Статья 167. Общие положения о последствиях недействительности сделки

...

2. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

#### Переходим к материалам практикума...