

Институт законодательства и сравнительного правоведения  
при Правительстве Российской Федерации

С.А. СИНИЦЫН

# **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ВЕЩНОМ ПРАВЕ:**

сравнительно-правовое  
исследование



Москва  
Инфотропик Медиа 2019

УДК 347.2  
ББК 67.404.1  
С38

*Одобрено секцией частного права Ученого совета Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации*

Автор:

**Сергей Андреевич Сеницын** — доктор юридических наук, заведующий отделом Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации, автор новаторских исследований в области гражданского права и сравнительного правоведения.

Рецензенты:

**Е.А. Суханов**, доктор юридических наук, профессор, заведующий кафедрой гражданского права юридического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова;

**О.В. Гутников**, кандидат юридических наук, заместитель заведующего отделом гражданского законодательства и процесса ИЖиСП.

**Сеницын, Сергей Андреевич.**

**С38 Общие положения о вещном праве: сравнительно-правовое исследование: монография.** — М.: Инфотропик Медиа, 2019. — 276 с. — ISBN 978-5-9998-0323-8.

Агентство СІР РГБ

Незавершенность начатой реформы российского гражданского законодательства и ее фрагментарность проявляется в сохранении в современных условиях оборота сложившейся на постсоветском пространстве модели регулирования права собственности и иных вещных прав. Такая модель не учитывает значимость и потенциал использования ограниченных вещных прав для развития имущественных отношений, привлечения инвестиций в российскую юрисдикцию. При этом нельзя сказать, что действующее регулирование в полной мере эффективно для института права собственности: до настоящего времени не принят закон об управлении государственной собственностью, что несомненно, также является крупным пробелом российского законодательства. Вследствие нечеткого нормативного разграничения предмета и пределов регулирования вещных правоотношений в российском отраслевом законодательстве наблюдается бессистемность и несбалансированность подходов к их регулированию в источниках законодательства.

В предлагаемой вниманию читателя книге рассматриваются базовые вопросы, решение которых помогает понять содержание и назначение вещных прав в современной правовой системе: понятие, признаки, принципы осуществления и защиты, система, объекты и метод регулирования, различные подходы к вещно-правовой регламентации в континентально-европейском и общем праве. Настоящее издание призвано не только ознакомить читателя с уровнем развития европейской цивилистической мысли, освещающей институты вещного права, но и дать почву для дальнейших научных разработок в этой области.

Для юристов – ученых и практиков, работников судебной системы, преподавателей, аспирантов и широкого круга специалистов, интересующихся проблемами науки гражданского права.

**Все права защищены.**

© Институт законодательства  
и сравнительного правоведения при  
Правительстве Российской Федерации,  
2018

**ISBN 978-5-9998-0323-8**

© ООО «Инфотропик Медиа», 2019

The Institute of Legislation and Comparative Law  
under the Government of the Russian Federation

S. A. SINITSYN

# **GENERAL PROVISIONS OF PROPERTY RIGHT (RIGHTS IN REM)**

comparative legal study



Moscow  
Infotropic Media 2019

*Approved by the Section of Public Law of the Academic Council of the Institute of Legislation and Comparative Law under the Government of the Russian Federation*

Author:

**S.A. Sinitsyn**, leading research fellow of the Institute of Legislation and Comparative Law under the Government of the Russian Federation, doctor of legal sciences

Reviewers:

**E.A. Sukhanov**, Doctor of Laws, professor, head of chair of civil law of the Law faculty of Moscow state university named after M.V. Lomonosov,

**O.V. Gutnikov**, deputy head of Civil Law and Litigation Department, ILCL, candidate of legal sciences.

**Sinitsyn S.A.**

**General Provisions of Property Right (Rights in Rem):**

comparative legal study: monograph / S.A. Sinitsyn. M.:  
Institute of Legislation and Comparative Law under the  
Government of the Russian Federation, 2019. — 276 p —  
ISBN 978-5-9998-0323-8.

The incompleteness of the initiated reform of Russian civil law and its fragmentation is manifested in the preservation in current conditions of circulation of the existing in the post-Soviet space model of regulation of property rights and other real rights that do not take into account the significance and potential of using limited real rights for the development of property relations and attracting investment in Russian jurisdiction. At the same time, it cannot be said that the current regulation is fully effective and efficient for the institution of property rights: it is enough to point out that the law on state property management has not been adopted so far, which undoubtedly is also a major gap in Russian legislation. Due to the fuzzy regulatory delineation of the subject and the limits of regulation of property relations in the Russian sectoral legislation, there is an unsystematic and imbalanced approach to their regulation in the sources of legislation.

Scientific and practical developments have a significant support in the development of legislation and law enforcement practice. In modern Russian legal literature, the problems of proprietary regulation are rarely considered. The book offers the reader the basic issues, the solution of which helps to understand the content and purpose of property rights in the modern legal system: the concept, characteristics, principles of implementation and protection, the system, objects and method of regulation, the difference in approaches to the property regulation in continental Europe. and common law. This publication is intended not only to acquaint the reader with the current level of development of European civil thought, illuminating the institutions of property law, but also to give grounds for reflection.

For researchers, teachers, employees of the judicial system, graduate students, lawyers interested in the problems of the science of civil law.

**All rights reserved.**

© Institute of Legislation and Comparative  
Law under the Government of the Russian  
Federation, 2018

© LLC «Infotropic Media», 2019

**ISBN 978-5-9998-0323-8**

## **ВВЕДЕНИЕ**

Промежуточные результаты реформы российского гражданского законодательства, широкое обсуждение реализованных и запланированных концепцией его развития обнаружили серьезные трудности совершенствования отечественного гражданского законодательства в части основополагающих институтов вещного права (права собственности и ограниченных вещных прав), имеющих базовое значение для всей правовой системы и имущественного оборота.

Консервация в современном российском праве фрагментарного и временного регулирования вещных прав, сложившегося в первые годы российской государственности, должна рассматриваться как фактор, препятствующий реализации целей и задач, определенных в Указе Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации». Без кардинального содержательного обновления регулирования вещных прав вопреки объективным потребностям самого оборота решительно невозможно и гармоничное развитие всей системы российского гражданского законодательства в русле его сближения с лучшими европейскими кодификациями, в значительной степени гарантирующими высокий уровень жизни населения и развития предпринимательства.

Подготовка настоящего исследования связывалась с целью освещения малоизученных в науке общих вопросов вещного права, предопределяющих как содержательное наполнение отдельных институтов вещного права, так и системы вещно-правового регулирования в целом, что видится полезным для совершенствования отечественного законодательства и правоприменения.

## **СОДЕРЖАНИЕ**

Введение.....III

### Глава 1.

#### **ВЕЩНОЕ ПРАВО: ОБЩЕЕ И ОСОБЕННОЕ В ПРАВОВЫХ СИСТЕМАХ СОВРЕМЕННОСТИ**

- § 1. Предметная целостность вещного права как фактор и показатель зрелости развития национального гражданского законодательства..... 1
- § 2. Вещное право как подотрасль гражданского права в системе континентального права Европы..... 8
- § 3. Развитие вещного права в условиях интеграции и наднациональной унификации европейского гражданского права ..... 16
- § 4. Разность подходов к регулированию вещных прав в общем и континентальном праве.....29
- § 5. Некоторые проблемы регулирования вещного права в различных отраслях российского права и законодательства .....45

### Глава 2.

#### **ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ**

- § 1. Вопросы системы вещных прав..... 74
- § 2. Признаки вещного права.....84
- § 3. Разграничение вещных и обязательственных прав ..... 135

§ 4. Осуществление и защита вещных прав . . . . .	159
§ 5. Экономический анализ вещного права: потребность, риски, ожидаемые результаты. . . . .	163
Глава 3. ОБЪЕКТЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ	
§ 1. Специфика объекта вещных прав. . . . .	182
§ 2. Вещь как объект вещных прав. . . . .	192
§ 3. Недвижимые вещи как объект вещных прав . . . . .	216
§ 4. Энергия и газ как объекты гражданских прав . . . . .	254

# СОДЕРЖАНИЕ

Introduction .....III

## Chapter 1.

### PROPERTY RIGHT (RIGHTS IN REM): GENERAL AND PARTICULAR IN MODERN LEGAL SYSTEMS

- § 1. The substantive integrity of property law (Rights in rem)  
as a factor and indicator of the maturity of national civil law ..... 1
- § 2. Property law (Rights in rem) as a sub-branch  
of civil law in the civil law system of Europe ..... 8
- § 3. Development of property law (Rights in rem)  
in the context of integration and supranational  
unification of European civil law ..... 16
- § 4. The difference of approaches to the regulation  
of property rights (Rights in rem) in general  
and continental law .....29
- § 5. Some problems of the regulation of property law  
(Rights in rem) in various branches of Russian law  
and legislation .....45

## Chapter 2.

### THE CONCEPT AND CONTENT OF PROPERTY LAW (RIGHTS IN REM)

- § 1. Questions of the system of property rights (Rights in rem) ..... 74
- § 2. Signs of property rights (Rights in rem) .....84
- § 3. Differentiation of property and obligations rights ..... 135

§ 4. Exercise and protect property rights (Rights in rem) . . . . . 159

§ 5. Economic analysis of property rights (Rights in rem):  
    need, risks, expected results . . . . . 163

Chapter 3.

**OBJECTS OF PROPERTY RIGHTS (RIGHTS IN REM)**

§ 1. The specificity of the object of property rights (Rights in rem) . . . 182

§ 2. Thing as an object of property rights (Rights in rem). . . . . 192

§ 3. Real estate as an object of property rights (Rights in rem). . . . . 216

§ 4. Energy and gas as objects of civil rights . . . . . 254



# Глава 1

---

---

## ВЕЩНОЕ ПРАВО: ОБЩЕЕ И ОСОБЕННОЕ В ПРАВОВЫХ СИСТЕМАХ СОВРЕМЕННОСТИ

### **§ 1. Предметная целостность вещного права как фактор и показатель зрелости развития национального гражданского законодательства**

Вещное право традиционно занимает особое место в законодательстве и доктрине частного права континентальной Европы, в русле которого исторически развивается и российское гражданское право.

Поиску и обоснованию содержательной индивидуальности вещного права в законодательстве и науке посвящено множество обогащающих друг друга фундаментальных и прикладных исследований российских и зарубежных юристов, что, впрочем, не мешает исследователям акцентировать внимание на том, что сущность вещного права до настоящего времени остается невыясненной, хотя вековым усилием науки и были установлены его определяющие элементы<sup>1</sup>. Важно обратить внимание на эволюцию представлений о вещном праве, благодаря чему удалось не только отказаться от представлений о значении разделения прав на вещные и обязательственные как единственного универсального критерия классификации имущественных прав<sup>2</sup>, но и последовательно выработать подходы и критерии,

---

<sup>1</sup> Hermann E. Kernstrukturen des Sachenrecht. Tübingen, 2013. S. 110.

<sup>2</sup> Förster F. Theorie und Praxis des heutigen preussischen Privatrechts. Berlin, 1868. Bd. 3. S. 1–2.

Научное издание

**С.А. Сеницын**

Общие положения о вещном праве: сравнительно-правовое исследование: монография

Выпускающий редактор И.М. Столярова  
Дизайн и верстка текста А.А. Савченко

Издательский номер 323  
Год издания 2019

ISBN 978-5-9998-0323-8  
Подписано в печать 20.02.2019  
Формат 60×90/16  
Печать цифровая  
Бумага офсетная

Усл. печ. л. 17,00  
Авт. л. 14,80

ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ  
**ParaType**  
In Legal Use

Гарнитура Charter  
Использованы лицензионные шрифты фирмы «ParaType»



ООО «Инфотропик Медиа»  
141009, Московская область, г. Мытищи, проспект Олимпийский, д. 10, пом. 7Л, оф. 2А  
Заказ книг: (495) 212 92 31 (многоканальный)  
sales@infotropic.ru  
www.infotropic.ru, интернет-магазин издательства: <http://shop.infotropic.ru>

Все права защищены. Любое копирование, воспроизведение, хранение в информационных системах или передача в любой форме и любыми средствами — электронными, механическими, посредством фотокопирования, записями или иными — любой части этой книги запрещено без письменного разрешения ООО «Инфотропик Медиа».

Издание не содержит информацию, причиняющую вред здоровью и (или) развитию детей, и информацию, запрещенную для распространения среди детей.