



*Statut Publishers*  
ИЗДАТЕЛЬСТВО СТАТУТ

**К.И. СКЛОВСКИЙ**

# **СОБСТВЕННОСТЬ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ**

  
**СТАТУТ**



*Statut Publishers*

ИЗДАТЕЛЬСТВО СТАТУТ

**К.И. СКЛОВСКИЙ**

# **СОБСТВЕННОСТЬ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ**

*Пятое издание, переработанное*



**СТАТУТ**  
МОСКВА 2010

УДК 347.2  
ББК 67.404.1  
С 43

**Скловский К.И.**

С 43 **Собственность в гражданском праве.** 5-е изд., перераб. — М.: Статут, 2010. — 893 с.

ISBN 978-5-8354-0689-9 (в пер.)

Книга написана известным специалистом в области гражданского права, адвокатом, доктором юридических наук К. Скловским.

В книге обобщен и проанализирован обширный материал, посвященный проблемам собственности, владения и недействительных сделок, применению норм об объектах права, о юридических фактах, о правопреемстве. Затронуты многие другие практические и теоретические вопросы. Наряду с масштабными обобщениями, нередко далеко идущими за рамки позитивного права, автор много внимания уделяет детальному анализу текущей судебной практики, предлагает конкретные решения трудных вопросов, обращает внимание читателя на сложные и неясные места в законодательстве.

Учтены изменения законодательства и судебной практики за время, прошедшее после выхода в свет предыдущего издания.

Книга снабжена предметным указателем, который, учитывая значительный объем материала, облегчает пользование текстом.

Книга предназначена для студентов юридических вузов, юристов, практикующих в сфере гражданского права, ученых, а также для широкого круга читателей, интересующихся историей и теорией гражданского права.

УДК 347.2  
ББК 67.404.1

ISBN 978-5-8354-0689-9

© К.И. Скловский, 2010  
© М.И. Брагинский, предисловие, 2008  
© Издательство «Статут», редподготовка, оформление, 2010

## ПРЕДИСЛОВИЕ К ЧЕТВЕРТОМУ ИЗДАНИЮ

Новое, четвертое по счету, издание настоящей книги представляет собой по существу новую книгу. При сохранении структуры прежней в ней рассматривается ряд важнейших проблем, ранее вовсе не затронутых либо лишь упомянутых. В книге существенно расширены, оснащены новой аргументацией главы, посвященные собственности и владению. Пожалуй, впервые осуществляется развернутое рассмотрение законного и незаконного владения — понятий, широко применяемых на практике, но занимавших до сих пор весьма малое место в теории. В то же время появилось большое число новых глав и тем. Автор углубился в проблематику правопреемства, немало пишет об объекте права — эта тема буквально пронизывает книгу. Другой такой сквозной темой можно назвать проблематику юридических фактов. Обсуждаются проблемы субъективного права, при этом автор значительные усилия направляет на очищение этого понятия от различных вульгарных наслоений, затрудняющих различение права и факта.

Говоря об абсолютных правах, автор настойчиво проводит идею различения обязанности и запрета, которая заслуживает всяческого внимания и цивилистов, и теоретиков. Отдельно рассматриваются понятия добросовестности и злоупотребления правом, хотя при рассмотрении вопросов владения эти понятия, конечно, также затрагиваются.

Заслуживает внимания и то, что, сохранив необычную структуру работы: имеется в виду выделение за рамками основного текста отдельных приложений, каждое из которых посвящено одному четко обозначенному вопросу, автор полностью заменил их другими, имеющими несомненно бóльшую актуальность. Примером может служить появление такого, как «Некоторые проблемы преимущественного права покупки».

Высокий научный уровень проведенного исследования нашел свое выражение в формулировании наряду с теоретическими и практически значимых выводов, направленных на совершение действующего законодательства и практики его применения. Можно заметить, что ряд идей, впервые высказанных в предыдущем издании, за прошедшие годы был признан практикой. Речь идет прежде всего о защите добросовестного незаконного владения. В настоящем издании автор обращает внимание на ряд других актуальных вопросов. Среди них — продажа чужой вещи, продажа вещи без владения, последствия сделок, совершенных незаконным владельцем, иски о признании права собственности, роль договора в первоначальном приобретении права собственности и многие другие. При этом некоторые из сделанных выводов имеют и общее значение, выходящее за рамки самого предмета исследования.

Интерес к представленной работе повышается в связи с тем, что в ней существенно расширено использование философских и социологических основ права применительно ко всему, что связано с собственностью. В частности, речь идет о фи-

лософском понимании исходных понятий для разграничения права собственности и договора — воли и волеизъявления. Автор поместил свое исследование в контекст современной гуманитарной мысли, что делает книгу интересной не только юристам, но широкому кругу читателей. Язык книги лишен тяжеловесности, диалогичен, оставляет ощущение живого разговора.

Читатель получает книгу, насыщенную содержанием, глубокую и при этом практически актуальную и полезную. Это — одна из тех книг, которые не утрачивают ценности даже после изменения тех законов, о которых в ней говорится.

*М.И. Брагинский*

## ПРЕДИСЛОВИЕ К ПЯТОМУ ИЗДАНИЮ

Пятое издание было предпринято после того, как разошлось предыдущее, четвертое, издание (2008 г.). Читательский спрос, однако, насколько я мог судить, остался неудовлетворенным в полной мере.

Между тем за два года произошли весьма существенные изменения в законодательстве и практике, причем в немалой степени именно в тех вопросах, которым посвящена книга. Заметным явлением стала разработка концепции развития гражданского законодательства<sup>1</sup>.

Конечно, я должен был включить появившийся новый материал в книгу. Одновременно пришлось значительно сократить прежнее издание во избежание разрастания и без того немалого текста.

В результате получилась книга, заметно отличная от четвертого издания, причем часть материала осталась в прежнем издании не потому, что он больше не нужен, а лишь для сохранения приемлемого объема книги. Мне приходится предполагать возможность параллельного использования четвертого и пятого изданий в некоторых случаях (надеюсь, все же не во всех). Излагая затронутые в пятом издании темы, я пытался организовать материал так, чтобы у читателя не было необходимости одновременно привлекать четвертое издание. В то же время некоторые проблемы, рассматривавшиеся в четвертом издании и здесь опущенные (имеются в виду прежде всего приложения к четвертому изданию), в пятом почти не затрагиваются, если не считать отдельных попутных замечаний.

Надеюсь все же, что в этом виде книга окажется полезной читателю.

*К. Скловский  
Март 2010 г.*

**К. Скловский**  
ksklovsky@mail.ru  
(495)921 67 31

---

<sup>1</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации / Вступ. ст. А.Л. Маковского. М., 2009. Кроме этого текста имеется и расширенный текст концепции по разделам, который преимущественно использовался в книге. Источники можно найти на сайте Исследовательского центра частного права при Президенте РФ.

## К ЧИТАТЕЛЮ<sup>1</sup>

Ohne tierisch Ernst

*N. Bore*<sup>2</sup>

Читателю предлагается книга, которую можно считать новым вариантом изданной ранее книги о собственности<sup>3</sup>. Объем материала настолько возрос, возникло столько новых тем, что хотя по настоянию издателя принята формула переиздания, точнее было бы все же говорить о новой книге.

У меня нет ощущения исчерпанности материала, но последние годы я замечаю, что мне все труднее ориентироваться в накопленном тексте. Уже только для того, чтобы не усложнять его дальше, пришлось принять решение о публикации.

В конце концов я должен был согласиться с тем, что текст не получил качества завершеного (что относительно *Lebenswerk*, вероятно, звучало бы несколько фатально). Компенсировать это признание я могу только отсылкой к Р. Барту, великому знатоку и поэту Текста, который полагал, что стремление завершить книгу, придать ей *товарность*, придает ей банальность, порождает чувство вины перед тем идеальным произведением, к которому стремится автор<sup>4</sup> и которое я, конечно, живо ощущаю.

Толкование (а юристы им только и занимаются) — всегда воспоминание и напоминание. Восстановление юриспруденции означает, стало быть, возрождение памяти.

Сегодня уже в основном завершено переиздание наиболее значительных трудов российских цивилистов<sup>5</sup>, прежде всего — усилиями издательства «Статут», работающего в тесном единстве с Центром частного права. Но освоение наследия российской цивилистики и приобщение к достижениям европейского права только начинается.

Мне хотелось бы, конечно, чтобы эта книга оказалась полезной в этом процессе. Но я ставил перед собой и иные цели.

Одной из главных задач, которые стояли при написании этой книги, была как раз задача везде, где это оказывалось возможным, указывать связи, соединения права с гуманитарной тематикой. Потому такое большое место в книге занимает и генезис, происхождение собственности. Я придерживаюсь того взгляда, что собственность лежит в основании культуры, что это — не только юридическое явление.

<sup>1</sup> Предисловие автора к четвертому изданию настоящей книги.

<sup>2</sup> Без звериной серьезности (Н. Бор). — Пер. с нем.

<sup>3</sup> Собственность в гражданском праве (первое издание имело место в 1999 г., затем в 2000 и 2002 гг. издательство «Дело» осуществило два переиздания того же текста, обозначив их как второе и третье издания).

<sup>4</sup> *Барт Р.* Ролан Барт о Ролане Барте. М., 2002. С. 154.

<sup>5</sup> Общий обзор русской цивилистической литературы также имеется в переиздании: *Поворинский А. Ф.* Систематический указатель русской литературы по гражданскому праву, 1758—1904 гг. / Исслед. центр частного права; Науч. ред. О. Ю. Шиловост. М.: Статут, 2001.

Да и вещь — не явление физики. Понятие вещи отсылает не к природе, а к человеку. Мне кажется важным не замыкаться в рамках традиционной юридической литературы при исследовании собственности, тем более, что число публикаций, основанных исключительно на базисе из юридических книг, все же заметно растет и нужды в их очередном пересказе все меньше.

Мне бы не хотелось написать работу о конкретном; «конкретность (образующая алиби для множества посредственных ученых и политиков) — это фарсовая версия одной из высших ценностей — освобождения от смысла», — хорошо сказал Р. Барт<sup>1</sup>. Я пытаюсь писать о смысле собственности. А смысл, как говорила Л. Гинзбург, — это связь со всеобщим. Удивительным образом именно максимальное отвлечение позволяет решать те живые дела, которые составляют мою практику. Конкретные дела — стало быть — явление всеобщего, и в этом качестве я и пытался их привлекать.

Впрочем, отвлечься от конкретной ситуации, в которой пишется книга, невозможно.

В начале английского XVIII в., некоторое подобие которого мы сейчас переживаем, Аддисон сравнивал, следуя Вергилию, современное ему судейское сословие со столь многочисленным войском, что воины не могли из-за тесноты поднять свое оружие. Современное бурное половодье юридического образования привело к стремительному увеличению вширь корпуса юристов, живо напоминающему это сравнение. Не знаю, способно ли моих коллег вдохновить то обстоятельство, что мы теперь с теми, кто, как говорил великий поэт, гурьбой и гуртом.

Этот поток натолкнулся на менее бурное, но еще более фатальное встречное движение преподавателей из сферы образования. Результатом стало несомненное падение в последние годы профессионального уровня выпускников юридических заведений (особенно нетрадиционных). Рожденный этой ситуацией спрос привел к заметному преобладанию учебной литературы, беспрецедентное количество которой не оставляет сомнений в точности уподобления Аддисона.

Теперь, когда вслед за перемещением армии юристов из вузов в практическую сферу, наметилась диверсификация интересов, мы можем видеть появление на мощном фоне справочников и домашних энциклопедий работ, требующих от читателя продолжать образование и зарождающих у юных юристов ужасное подозрение, что учиться придется всю жизнь.

В свое время Цицерон иронически прошелся по поводу стремления римских юристов «книжечки составлять насчет падения капель дождя и общих стен». Сейчас нам его ирония почти непонятна, ведь о городских сервитутах, как раз и заставлявших терпеть стекание дождевой воды от соседа и некогда входивших в обязательную программу юридического образования, нынешний юрист едва ли слышал. Да и «книжечек» той степени подробности и точности сегодня не так уж и много<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Барт Р. Указ. соч. С. 103.

<sup>2</sup> Спустя две тысячи лет уже сам Цицерон удостоился такой же иронии: А. Блок в своих дневниках усмотрел в нем «хорошо впоследствии изученный образ кадета», о чем с сочувствием писал А. Белый. И эта ирония нам не так уж близка. Именно заурядных кадетов — ответственных, порядочных, эрудированных, пусть и со склонностью к фразе — нам сегодня не хватает в первую очередь. Читатель знает, что и Г. Шершеневич был одним из лидеров кадетов.

Но главным открытием становится то, что прямой пользы от таких книжек, даже когда они будут написаны, окажется немного, если к тому времени нам не удастся вернуть общий фон, на котором они должны читаться.

Практически значимой задачей сегодня является как можно более скорое и полное восстановление теоретического уровня юриспруденции. Именно этой задаче и подчинена всецело предлагаемая вашему вниманию книга.

Многолетний стаж практической цивилистики позволяет мне с полной уверенностью утверждать, что нет ни одной практически трудной, а тем более неразрешимой задачи, источник которой не уходил бы в теорию. И чем труднее дело, тем глубже в теории находится его решение. С годами — и не ко всем — приходит понимание несовпадения права и закона и подчинения второго первому.

Вот что сказал об этом самый авторитетный отечественный цивилист: «Именно отсутствие систематического научного образования создает в лицах, приобретших знание права путем механического заучивания отдельных законов, упорное недоброжелательство ко всякому новому закону»<sup>1</sup>.

Следуя этим убеждениям, я не мог не показать выводов самого прикладного, самого остроактуального значения при обсуждении самых общих аспектов темы.

Приведено столь большое число примеров, почерпнутых из современной судебной практики, что временами изложение становится буквально казуистическим (имея в виду, что казус — это судебное дело). Как представляется, найденные с помощью теоретических разысканий решения могут удовлетворить и практическим нуждам.

Такой подход имел своим следствием известное преобладание общих тем, особенно в первых главах книги. Если читатель находит его сложным или неинтересным, он может оставить эти главы на будущее. Позволю высказать надежду, что при серьезном углублении в гражданское право будут возникать моменты, заставляющие задуматься над теми или иными общими вопросами. Тогда, может быть, окажется полезным обращение к однажды прочитанному, просмотренному или просто оставленному в стороне.

Постоянно представляя своего читателя (а за последние годы мне со многими удалось общаться), я по мере сил старался облегчать и разнообразить стиль изложения, придавая ему характер беседы, временами стараясь развлечь его шутками или иронией. Я вовсе не стремился создать еще один образец академического чтения, не всегда сдерживая и эмоции. Если канон начинается там, где кончается пророчество, то постольку, поскольку отечественное гражданское право далеко еще не стало каноном, цивилистический текст, видимо, нельзя еще лишить качеств пророчества. А пророчеству присуща, как известно из Ветхого Завета, страсть.

Если каждый текст, как говорит Р. Барт, имеет право быть прочитанным, то тем самым, видимо, предполагается право быть прочитанным полностью. Однако как практикующий юрист я понимаю, что осуществление права никогда не бывает совершенным и должен уважать нужды и того читателя, который будет читать книгу фрагментами и от случая к случаю. Для этих случаев я был вынужден повторять

---

<sup>1</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1995. С. 16.

Опыт наших дней подсказывает, что теми же качествами отличаются и юристы, избежавшие даже тех знаний, которые приобретаются механическим заучиванием законов.

в разных местах в той или иной форме некоторые выводы, не ограничиваясь только отсылками к другим частям книги. Дотошного читателя прошу простить за повторы.

Впрочем, отказ от претензий на категоричность, на окончательность решений, боязнь утраты богатства смыслов и оттенков, всегда подстерегающая чрезмерно решительные суждения, не могли не сказаться на строении фразы. Я считал важным показать границы высказывания, указать коренящиеся в нем иные смыслы, сохранить тем самым его жизнь, развитие, возможность перехода к другому. Вследствие этого такие фразы оказались, к сожалению, и не короткими, и не простыми. Но укорачивать, рубить их — значит терять нечто более существенное, чем доступность, понятность (применительно к такой понятности весьма уместны слова М. Гефтера: понимание — разновидность непонимания). В строении самой фразы, уклоняющейся от категоричности, должна выражаться идея амбивалентности и готовности к самоопровержению. Как очень верно сказал Н. Бор, «утверждение тривиально, и содержательность его неглубока, если прямо противоположное суждение наверняка вздорно<sup>1</sup>. А вот если и прямо противоположное полно смысла, тогда суждение нетривиально».

Материал книги систематизирован, возможно, не идеальным образом. Однако попутно с систематическим изложением мне приходилось отвлекаться на возникающие за строками сюжеты, которые казались достойными того. Должен признаться, что в этих между прочим высказанных замечаниях есть многие идеи, которые мне кажутся, пожалуй, и более интересными, и во всяком случае более личными, более мне близкими, чем тореный путь, проложенный самим предметом исследования (и которым он будет, конечно, следовать и помимо моих усилий). Как говорил Р. Барт, «толковые мысли (если они есть вообще) появляются лишь понемногу, в заметках на полях, во вводных замечаниях в скобках, косвенно»<sup>2</sup>.

А.Я. Гуревич описывает обычай средневековых исландцев, не имевших писаного права, раз в год восходить на Скалу закона и оттуда вещать закон собравшимся соплеменникам. Вот такого изложения, имеющего цель очередной передачи от предков потомкам, может быть, с перекомпоновкой известного юридического материала, у меня не было. Конечно, позитивный материал здесь присутствует. Но претендовать на его исчерпание я не собираюсь не только потому, что это невозможно, но и потому, что это мне кажется не всегда интересным. Я стремился не к увеличению материала вширь, не к механическому наращиванию числа источников, а к обнаружению глубинных, парадоксальных разворотов темы, неожиданных пересечений, далеких ассоциаций. Стремление не вещать, не поучать, а заметить и возразить было преобладающим, что повысило смысл и значение отдельных замечаний, маргиналий и сносок. Иногда это требует замедления темпа чтения — видимо, книга и на самом деле предполагает довольно медленное чтение.

Я всегда был сторонником английского натурального сада и противником регулярного. Поэтому, наверное, и не стремился к предельному упорядочению, размещению всего материала по пунктам и параграфам. В результате обнаружилось, что все время, прошедшее с издания книги в 1999 г., текст жил своей жизнью, дал собственные побеги, некоторые пассажи приобрели свой собственный смысл, ко-

---

<sup>1</sup> Так мы пишем комментарии к закону. Но изменение законов (и изменение комментариев к ним) готовится текстами иного рода, в которых однозначность мысли не всегда ее достоинство.

<sup>2</sup> Барт Р. Указ. соч. С. 86.

торый был лишь едва намечен или вовсе незаметен вначале. Я не пытался выпалывать эти побеги, а лишь стремился их укрепить и направить в том направлении, которое они уже выбрали самостоятельно.

Непосредственным импульсом к изданию книги о собственности в 1999 г. стало обнаружившееся сначала в судебной практике обострение проблематики, связанной с развивающимися почти вне закона отношениями фактического, лишенного титула, владения. Эта тема стала одной из основных в книге, поскольку в 1997—1998 гг. вопрос был практически не исследован (если не считать дореволюционной литературы, естественно).

За прошедшее время проблематика владения оказалась едва ли не самой популярной. Вышли сотни работ, посвященные как теории владения, так и связанными с ней вопросам реституции, вещного эффекта купли-продажи, виндикации, приобретательной давности. Можно даже заметить проникновение многих теоретических конструкций в судебную практику. Должен с чувством некоторого удовлетворения констатировать, что многие понятия, до конца 1990-х гг. едва известные практикующим юристам и почти не представленные в текущей юридической литературе, сегодня приобретают качество прописных истин. Однако тот факт, что многие решения стали за несколько лет тривиальными, все же не означает, что соответствующие разделы книги должны быть опущены, хотя утрата ими острой проблемности и приобретение, может быть, качеств учебника<sup>1</sup>, видимо, неизбежны. Ведь к этому мы и стремимся.

Появились, однако, новые интересные аспекты темы, в основном связанные с теорией правопреемства, вытекающими из нее проблемами объекта права, юридического факта и др.

Вообще говоря, книга написана практиком, и абсолютно все темы книги продиктованы исключительно практическими нуждами. Даже материал первых, отвлеченных от повседневной практики глав сформировался тогда, когда мы обсуждали с коллегами общие вопросы, возникающие *в каждом деле*, искали пределы частного права в каждом споре, пытались сформулировать аргументы в противостоянии с многочисленными сторонниками вмешательства государства в экономику, сторонниками ограничения частного права. Понятно, что другие, более прикладные вопросы, которые рассматриваются в книге, *всегда* возникали из того или иного спора (обычно изложение его можно найти в тексте), и чем более сложным оказывался этот спор, тем большего погружения в право он требовал. Результаты этого поиска и представлены в книге. В то же время здесь нет ни одного вопроса, который имеет чисто литературное происхождение, ни одна глава книги не возникла как результат чтения юридических книг, из нужд литературной полемики или диссертационных амбиций (что само по себе понятно и не предосудительно). Я бы просил читателя учитывать это при чтении.

Некоторые читатели, удрученные тем приемом, который встретили их утонченные доводы в судах, упрекают меня в бесполезности юриспруденции в целом и этой книги в частности. На это трудно возразить. Сегодня мы уже не можем не признать поражения судебной реформы 1990—2000-х гг., если считать, что ее целью было по-

---

<sup>1</sup> Один из читателей сравнил некоторые части книги с букварем, что я не собираюсь оспаривать.

явление суда, «где не подкупна их рука / Ни алчной скупостью, ни страхом»<sup>1</sup>. Успех реформ 1864 г., несомненно, не был повторен и остался уникальным в нашей истории. Наши суды скорее обнаруживают преемственность с российскими дореформенными, которые были «полны неправды черной» и в которых благородному человеку служить было не совсем прилично. Напомню, как фонвизинский судья определял основной принцип российского правосудия: «Пусть виновный мне заплатит за свою вину, а праведный — за свою правду».

Да, наши суды послушны воле начальника, не устойчивы перед соблазнами корысти и не испытывают нужды в глубоких юридических познаниях (и в этих качествах нет ничего противоречивого, как говорил довлатовский герой)<sup>2</sup>. Судьи не сопротивляются навязанному им статусу государственных чиновников, статусу «правоохранительных» органов. Но охранение права как предмета, созданного в иных сферах в виде служебной функции, исключает его возвращение, культивирование, любовь к праву. Даже и знание того, что охраняется, не особенно нужно, как нам известно. Конечно, хранитель может поинтересоваться, что же ему поручено. Но особенное увлечение содержимым запертых залов будет воспринято начальством как извинительная или, по обстоятельствам, непростительная странность.

Но есть еще живые судьи, которые испытывают стыд за состояние правосудия, за ту репутацию, которую оно имеет. Там, где ткань болит, она еще живая.

Может быть, в надежде на них мы еще и занимаемся гражданским правом.

---

<sup>1</sup> Ода «Вольность». Пишу это не потому, что сомневаюсь в том, что читатель не опознает А.С. Пушкина, а лишь для того, чтобы напомнить название.

Кстати, сейчас появилась тенденция извинять незаконные судебные решения, принятые из страха перед начальством, тем, что это — нечто гораздо более приличное, чем угождение стороне в споре из корысти, что это вообще извинительно и, конечно, не коррупция. Поэт считал иначе: и то, и другое — «подкуп». Мотив соучастия в подкупе тех, кто страх внушает, развивать нет смысла ввиду его очевидности.

<sup>2</sup> Должен признаться, что эта истина не вызывает у меня никакого воодушевления и произношу я ее без всякого полемического азарта. У меня нет и желания доказывать эти факты. Кому угодно считать, что все прекрасно, я не стану перечить. Думаю, что он изменит свое мнение и без всяких уговоров после того, как без защиты сана и связей окажется внутри отечественной судебной машины.

Могу лишь вслед за многими сослаться на слова Президента в обращении от 4 сентября 2004 г. в связи с событиями в Беслане: «...мы позволили коррупции поразить суды».

В такие минуты говорят правду.

Поражение судебной реформы — это поражение нынешнего поколения юристов, к которому принадлежу и я, и оно не сулит нам ничего хорошего в будущем. Дела обстоят весьма печально.

Конечно, когда мы говорим о пораженной коррупцией системе правосудия, «купленной страхом и алчностью», мы должны понимать, что ею затронуты не только суды, но и все участвующие в процессе субъекты, в том числе, конечно, и следователи, и прокуроры, и адвокаты. Можно лишь заметить, если говорить об адвокатах, что они такие, какие нужны этим судам. Именно качество судов определяет состояние системы, они — решающий (во всех смыслах) субъект.

В этом месте можно было бы порассуждать об алчности «схоластов в лохмотьях», как об этом говорил Брайант применительно к эпохе Ф. Аквинского. Но в российской истории, увы, этот типаж вообще никогда представлен не был. Наши стряпчие, «крапивное семя», хотя и ходили в лохмотьях, но схоластами никогда не были. Нищета не преодолевалась у нас посредством науки.

Возвращаясь к состоянию цивилистики, приходится констатировать, что место, которое занимает гражданское право, и степень развития его юридического арсенала в конечном счете зависят от судов, применяющих это право, и именно судебная система несет ответственность за его состояние. Ни один адвокат и ни один ученый не смогут сделать фактом юридической действительности то, что не могут или не хотят понять и применить суды.

В слабое утешение цивилистам можно сказать, что и Рим в эпоху гражданских войн и принципата знал продажный суд (влияние Помпея в триумvirате состояло, в частности, в его способности обеспечить любой нужный приговор). Тем не менее гражданское право в это время расцветало, хотя, нужно признать, великие юристы и были в стороне от текущего, повседневного правосудия. Ведь и греки занимались геометрией, не испытывая в ней насущной потребности. Если так, то будем считать, что наша цивилистика сегодня — это те же чертежи на песке.

Предлагаемые в книге решения, конечно, ни в коей мере не претендуют на окончательную истину; если работа и может быть уличена в претензиях, то они скорее будут состоять в том, что некоторые темы трактуются как незаслуженно незамечаемые, а чаще — как незаслуженно забытые. Мне несколько не хотелось бы выступить в роли новатора или ниспровергателя. И. Стравинский мудро заметил: «Каждый, создающий нечто новое, наносит вред чему-то старому». В согласии с этой мудростью наибольшая настойчивость проявляется в тех трудных вопросах (а их, к сожалению, очень много), которые требуют для своего разрешения обращения к классическому наследию.

Вступление к первому изданию книги завершилось перефразированным высказыванием М. Мамардашвили: когда мы размышляем о Боге, Бог не меняется, меняемся мы.

Изменение акцентов, которые сделаны теперь, позволяет мне повторить эти прекрасные слова и, может быть, именно стремление повторить их и оказалось той силой, которая заставила вернуться к книге.

Москва, 2007

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие к четвертому изданию .....	3
Предисловие к пятому изданию .....	5
К читателю.....	6
Введение .....	13
Глава 1. Превратности метода .....	23
Глава 2. Право и рациональность.....	39
Глава 3. Философия собственности .....	52
Глава 4. Собственность и справедливость .....	64
Глава 5. Дуализм гражданского права и происхождение права собственности ...	72
Грамматика собственности .....	128
Глава 6. Дуализм гражданского права и проблема денег.....	132
Глава 7. Суть собственности .....	152
Глава 8. Проблема триады .....	182
Глава 9. Определение собственности .....	205
Глава 10. Формы собственности. Частная и публичная собственность .....	216
Пределы вмешательства государства в частную собственность.	
Некоторые практические вопросы .....	224
Некоторые замечания о национализации и реституции	
права собственности .....	238
Некоторые вопросы ограничения права на предоставление	
земельного участка.....	241
Некоторые замечания о праве охоты .....	250
Глава 11. Общая собственность .....	254
Глава 12. О механизме перехода права.....	290
Некоторые замечания о цессии.....	312
О понятии раздела вещи и раздела земельного участка .....	325
Сделка, обязательство и передача права .....	342
Глава 13. Некоторые замечания о природе вещного договора.....	369
Глава 14. Переход права собственности и передача вещи .....	378
Глава 15. Вещный эффект купли-продажи .....	425
Глава 16. Приобретательная давность .....	486
Глава 17. О понятии владения .....	539
Обстоятельства утраты владения в составе виндикации .....	585
О регистрации владения .....	588
Права владения и пользования в уставном капитале	
хозяйственного общества .....	593
Глава 18. О распорядительных правах незаконного владельца.....	604
Глава 19. Защита владения и реституция .....	616
Недействительность сделки и хищение .....	660

## Оглавление

---

Глава 20. Реституция, виндикация и кондикция .....	672
Таблица различий между реституцией и виндикацией .....	718
Предварительный договор об аренде. Недействительность договора аренды и улучшения имущества .....	719
О защите приобретателя заложенного имущества .....	731
Продажа доли в целой вещи и последующий залог того же объекта .....	737
О виндикации права .....	740
Глава 21. О защите права на недвижимость посредством негаторного иска.	
Иск о признании права собственности .....	747
Режим строения, возведенного на спорном земельном участке .....	761
Глава 22. О правах владельца на плоды и доходы .....	767
Глава 23. Защита владения от изъятия вещи административным порядком .....	779
Некоторые проблемы защиты собственности и владения в рамках уголовного дела о мошенничестве .....	797
Глава 24. Некоторые вопросы права на объект строительства .....	807
Простое товарищество и продюсерский договор .....	843
Некоторые замечания о реконструкции объекта, первоначальном и производном приобретении права собственности .....	850
Договор долевого участия в строительстве и возникновение права собственности на объект долевого строительства .....	858
Помещение как объект права .....	874
Предметный указатель .....	882

**Константин Ильич Скловский**

**СОБСТВЕННОСТЬ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ**

**Пятое издание, переработанное**

Художественное оформление: *В.В. Самойлова*  
Компьютерная верстка: *А.А. Науменко*

Подписано в печать 02.08.2010. Формат 70×100<sup>1</sup>/<sub>16</sub>. Бумага офсетная.  
Гарнитура Newton. Печать офсетная. Печ. л. 56. Усл. печ. л. 72,8. Тираж 2000 экз.  
Заказ №

Издательство «Статут»:  
119454, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 2;  
тел./факс: +7(495) 649-18-06  
E-mail: [book@estatut.ru](mailto:book@estatut.ru)  
[www.estatut.ru](http://www.estatut.ru)

ISBN 978-5-8354-0686-9



РЕКЛАМА



# Российское гражданское право

Учебник. В 2 томах

*Под редакцией Е.А. Суханова*

Евгений Алексеевич Суханов – заведующий кафедрой гражданского права юридического факультета МГУ, доктор юридических наук, профессор, главный редактор журнала «Вестник гражданского права».

В новом издании учебника «Российское гражданское право» сохранен традиционный для университетского образования научно-методический уровень и учтены последние изменения действующего законодательства РФ. Учебник отличается компактностью изложения. Содержание учебника охватывает все темы гражданского права и полностью соответствует учебному плану и программе курса по этой дисциплине.

---

Любую информацию о книгах издательства Вы можете получить по телефону:

**+7(495) 649-18-06**

или на нашем сайте [www.estatut.ru](http://www.estatut.ru)

ЮРИДИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

## «ВЕСТНИК ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА»

Вестник гражданского права – это первый и единственный научный журнал, который посвящен обсуждению наиболее значимых проектов в области гражданского права России.

Впервые журнал начал выходить еще в дореволюционной России (1913 –1917 гг.) и, по мнению самых видных цивилистов того времени, был признан одним из самых авторитетных юридических изданий.

Современный «Вестник гражданского права» содержит анализ наиболее острых вопросов российского и зарубежного гражданского права, в нем широко представлена цивилистическая мысль прошлого – материалы, порой неизвестные современному юристу.

Журнал ставит своей целью развитие цивилистической мысли в России, распространение ее влияния на законотворчество и правоприменение.



### ОСНОВНЫЕ РУБРИКИ ЖУРНАЛА:

- ПРОБЛЕМЫ ЧАСТНОГО (ГРАЖДАНСКОГО) ПРАВА
- ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО В КОММЕНТАРИЯХ
- ИНОСТРАННАЯ НАУКА ЧАСТНОГО ПРАВА
- ПОЛИТИКА ПРАВА
- ЦИВИЛИСТИЧЕСКАЯ МЫСЛЬ ПРОШЛОГО
- КРИТИКА И РЕЦЕНЗИИ

**Главный редактор Е.А. Суханов**

ФОРМАТ: 70\*100/16

ОБЪЕМ: 300 ПОЛОС

БУМАГА: ОФСЕТ 80 г/м<sup>2</sup>

С 2010 года ПЕРИОДИЧНОСТЬ ИЗДАНИЯ – 6 НОМЕРОВ в год

Издание журнала осуществляет ООО «Издательский дом В. Ема»

**Стоимость годовой подписки на 2010 г. - 2 700 руб.**

Оформить подписку можно на сайте [www.mvgr.ru](http://www.mvgr.ru) или по телефону +7 (495) 649-18-06.

Подписные индексы на 2010 год:

Агентство «Роспечать» - 36771, каталог «Почта России» -24257 (полугодовая), «Пресса России» - 36978 (полугодовая).

Приобрести номера журналов Вы можете в магазине юридической литературы «Лекс-Книга» по адресу: Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 2, тел. + 7 (495) 789-34-06; [www.lexkniga.ru](http://www.lexkniga.ru) (интернет-магазин)

РЕКЛАМА



**Лекс Книга**

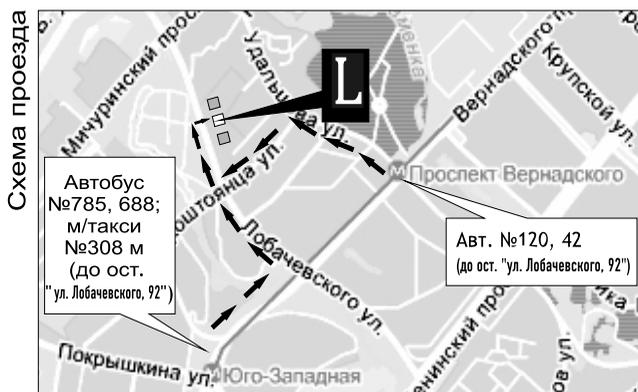
Телефон в Москве:  
(495) 789-34-06

ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИН  
ЮРИДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ  
ЛЕКС-КНИГА

# WWW.LEXKNIGA.RU

- УЧЕБНИКИ И УЧЕБНЫЕ ПОСОБИЯ ДЛЯ ВУЗОВ
- НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА
- МОНОГРАФИИ
- ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА
- комплектование библиотек
- подбор литературы для юридических семинаров
- дисконтная система скидок
- выгодные условия доставки

## Тел. + 7(495) 789-34-06



**Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 2**

**Проезд до станции метро Проспект Вернадского или Юго-Западная**

Ä

Все права на данное произведение принадлежат ООО "Издательство "СТАТУТ" и защищены действующим законодательством. Любое копирование, воспроизведение, хранение в электронных базах данных и иных электронных системах или иное использование в любой форме и любыми средствами в полном объеме или в части настоящей книги запрещено без письменного разрешения правообладателя - ООО "Издательство "СТАТУТ".

Ä