

ИНСТИТУТ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА  
И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПРАВОВЕДЕНИЯ  
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

# ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

---

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ



ИНСТИТУТ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА  
И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПРАВОВЕДЕНИЯ  
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

# ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

---

## АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ

*Ответственные редакторы*

*В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров*



СТАТУТ  
МОСКВА 2008

УДК 347  
ББК 67.404.1  
П 68

**Печатается по решению  
Ученого совета (секция «Частное право»)  
Института законодательства и сравнительного правоведения  
при Правительстве РФ**

*Авторский коллектив:*

**О.А. БЕЛЯЕВА** — разд. III, гл. 4; **Ф.О. БОГАТЫРЕВ** — разд. I, гл. 7;  
**М.И. БРАГИНСКИЙ** — разд. I, гл. 5; **Г.А. ГАДЖИЕВ** — разд. I, гл. 1;  
**О.В. ГУТНИКОВ** — разд. II, гл. 3; **А.А. ЗАВЬЯЛОВ** — разд. III, гл. 5;  
**О.Р. ЗАЙЦЕВ** — разд. IV, гл. 2; **В.Н. ЛИТОВКИН, Т.Н. ДУРНЕВА** — разд. III, гл. 3;  
**А.А. МАКОВСКАЯ** — разд. III, гл. 7; **Н.И. МАРЫШЕВА** — разд. II, гл. 4;  
**С.В. МОРГУНОВ** — разд. V; **Е.А. ПАВЛОВА** — разд. I, гл. 6;  
**Е.А. ПАВЛОДСКИЙ** — разд. II, гл. 2; **И.П. ПИСКОВ** — разд. III, гл. 1;  
**Д.Н. ПОДШИБЯКИН** — разд. II, гл. 1; **В.И. СЕНЧИЩЕВ** — разд. III, гл. 2;  
**К.И. СКЛОВСКИЙ** — разд. I, гл. 3; **Е.А. СУХАНОВ** — разд. I, гл. 2;  
**В.В. ЧУБАРОВ** — разд. I, гл. 4; **Г.С. ШАПКИНА** — разд. III, гл. 6;  
**М.Л. ШЕЛЮТТО** — разд. IV, гл. 3; **К.Б. ЯРОШЕНКО** — разд. IV, гл. 1

**Право собственности: актуальные проблемы** / Отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. — М.: Статут, 2008. — 731 с.

ISBN 978-5-8354-0498-8 (в пер.)

Монография написана цивилистами Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации совместно с цивилистами юридического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова, Исследовательского центра частного права, судьями, адвокатами и практикующими юристами.

Исследование посвящено общим вопросам вещного права, собственности отдельных субъектов права, правовому режиму природных ресурсов, жилища, ценных бумаг, проблемам общей собственности и защите права собственности.

Положения, изложенные в монографии, заинтересуют научных сотрудников, преподавателей, аспирантов, студентов вузов, правоохранительные органы, юридические службы.

ISBN 978-5-8354-0498-8

УДК 347  
ББК 67.404.1

© Коллектив авторов, 2008  
© Издательство «Статут», редподготовка, оформление, 2008

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Проблемы права собственности стали в нашей стране особенно актуальными в период подготовки и проведения социально-экономических преобразований, потребовавших формирования нового отечественного правопорядка. Не случайно первыми законами, закреплявшими его основы и оказавшими принципиальное влияние на развитие всего российского законодательства, стали законы о собственности: Закон от 6 марта 1990 г. № 1305-I «О собственности в СССР» и Закон от 24 декабря 1990 г. № 443-I «О собственности в РСФСР»<sup>1</sup>. Они явились базовыми законодательными актами, оформлявшими переход к рыночной экономике; на их базе и с учетом заложенных в них идей были затем созданы Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г.<sup>2</sup> и, наконец, действующий Гражданский кодекс Российской Федерации, первая (а по существу — Общая) часть которого была принята 21 октября 1994 г.<sup>3</sup> Принципиальные положения этих законов нашли также отражение и в действующей Конституции Российской Федерации 1993 г.

При всех во многом вынужденных недостатках содержания и оформления законов о собственности (главным из которых следует признать их декларативность) необходимо подчеркнуть, что именно они впервые установили ряд основополагающих законодательных решений, закреплявших переход к рыночному хозяйству: равенство всех форм собственности и отказ от привилегированного режима государственной собственности, признание и охрану частной собственности, разгосударствление экономики и развитие частного предпри-

---

<sup>1</sup> Ведомости СНД СССР и ВС СССР. 1990. № 11. Ст. 164; № 30. Ст. 416.

<sup>2</sup> Ведомости СНД СССР и ВС СССР. 1991. № 26. Ст. 733. На территории Российской Федерации этот Закон действовал с 3 августа 1992 г. (Ведомости СНД РФ и ВС РФ. 1992. № 30. Ст. 1800) до 1 января 2008 г. (СЗ РФ. 2006. № 52 (Ч. I). Ст. 5497).

<sup>3</sup> СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

нимательства в различных организационно-правовых формах. Тем самым было вновь продемонстрировано принципиальное значение правового оформления отношений собственности.

Кардинальное обновление российского гражданского законодательства заставило пересмотреть многие сложившиеся на основе прежнего правопорядка теоретические подходы и концепции отношений собственности, обнаруживших существенные недостатки, а иногда и полную непригодность в новых социально-экономических условиях. Ведь появились новые, не известные ранее (а нередко — основательно забытые) субъекты и объекты отношений собственности, во многом принципиально изменилось их содержание и гражданско-правовое оформление. Возродились и получили законодательное закрепление категории вещных прав, недвижимости, ценных бумаг, банкротства и т.д.

В этих условиях при характеристике собственности приходится отказываться от традиционного для советского времени воспроизведения и анализа идеологических и политэкономических категорий и подходов, концентрируя внимание на юридических, гражданско-правовых аспектах рассматриваемой проблематики.

Нельзя не отметить и то, что исследователи все чаще стали обращаться к зарубежному и дореволюционному отечественному опыту правового регулирования отношений собственности.

Вместе с тем пока невозможно утверждать, что отечественной цивилистической доктриной уже создано цельное и в основном общепризнанное, современное учение о праве собственности. Явно ощущается недостаток глубоких, фундаментальных исследований данной проблемы, подобных ряду имевшихся в советское время классических монографий<sup>1</sup>.

Он не может быть восполнен с помощью хотя и весьма многочисленных, но, как правило, не отличающихся должным научно-теоретическим уровнем диссертационных работ и крайне отрицательно сказывается как на подготовке юристов, так и на развитии законотворческой деятельности и правоприменительной практики.

Разумеется, многие положения и аспекты гражданско-правового оформления отношений собственности неизбежно являются и останутся остро дискуссионными, составляющими необходимую основу дальнейшего развития научных цивилистических исследований.

---

<sup>1</sup> См. особенно: *Венедиктов А.В.* Государственная социалистическая собственность. М.; Л.: Изд. АН СССР, 1948; *Генкин Д.М.* Право собственности в СССР. М., 1961; *Толстой Ю.К.* Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. Л., Изд-во ЛГУ, 1955.

ные притязания в целях компенсации стоимости утраченного имущества либо к должнику (при наличии обязательственных отношений по поводу спорного имущества), либо к государству.

Возможно, скрашивая такую удручающую картину для собственника, Л.А. Новоселова предлагает расширить понятие «добросовестность приобретения» имущества в рассматриваемой ситуации, дополняя его процессуально-процедурными нарушениями, имевшими место в ходе принудительной реализации имущества должника, о которых приобретатель знал или не мог не знать, либо заведомо должен знать<sup>1</sup>.

Вот к каким печальным последствиям могут привести ошибки или служебные злоупотребления уполномоченного органа, осуществляющего принудительное исполнение судебных актов, допущенные при наложении ареста на имущество должника.

Эти неблагоприятные для собственника последствия последнему по силам предотвратить с помощью иска об освобождении имущества от ареста, поданного в суд до публичной продажи арестованного имущества. Если продажа состоялась, то данный иск выступает начальным звеном в череде юридических средств защиты, с помощью которых собственник попытается вернуть себе имущество. В обозначенной ситуации определенное ограничение юридической эффективности этого иска не умаляет его значимости как вещно-правового способа защиты права собственности, а лишь подчеркивает специфичность нарушения, против которого он используется. Тем более что остальные вещно-правовые способы защиты права собственности в этом случае оказываются непригодными.

---

<sup>1</sup> Новоселова Л.А. Указ. соч. С. 65.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие .....	3
<b>РАЗДЕЛ I. Общие вопросы права собственности</b>	
Глава 1. Конституционные основы современного права собственности .....	10
Глава 2. Понятие и виды вещных прав .....	27
Глава 3. Право собственности и проблемы владения .....	84
Глава 4. Право собственности как составная часть учения о вещном праве.....	116
Глава 5. Вещные и обязательственные правоотношения .....	166
Глава 6. Соотношение права собственности и интеллектуальных прав .....	198
Глава 7. Вопросы «соседского права».....	223
<b>РАЗДЕЛ II. Собственность отдельных субъектов права</b>	
Глава 1. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования как субъекты права собственности.....	260
Глава 2. Разграничение права собственности Российской Федерации и имущественных прав юридических лиц публичного права.....	293
Глава 3. Право собственности некоммерческих организаций .....	312
Глава 4. Право собственности иностранных граждан и лиц без гражданства .....	343
<b>РАЗДЕЛ III. Объекты права собственности</b>	
Глава 1. Участки недр как объекты гражданских правоотношений.....	380
Глава 2. Право собственности на объекты долевого строительства .....	414
Глава 3. Жилые дом и помещение как объекты права собственности.....	438

*Раздел V. Гражданско-правовые способы защиты права собственности*

---

Глава 4. Проблемы признания права собственности на самовольную постройку.....	474
Глава 5. Практические аспекты государственной регистрации права собственности на вновь создаваемый объект недвижимого имущества .....	498
Глава 6. Акции как объекты права собственности.....	534
Глава 7. Вещи как предмет залога и объект гражданского оборота.....	545

**РАЗДЕЛ IV. Право общей собственности**

Глава 1. Общие вопросы права собственности нескольких лиц ....	578
Глава 2. Право общей собственности на паевой инвестиционный фонд .....	603
Глава 3. Общая собственность в семейном праве .....	632

**РАЗДЕЛ V. Гражданско-правовые способы защиты права собственности**

Глава 1. Иск о признании права собственности .....	652
Глава 2. Виндикационный иск .....	680
Глава 3. Негаторный иск.....	703
Глава 4. Иск об освобождении имущества от ареста (исключении из описи) .....	716

# ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ:

## АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ

Редактор *П.Д. Савкин*

Корректор *Т.Н. Немчинова*

Художественное оформление: *О.И. Майорова*

Компьютерная верстка: *И.И. Новиков*

Подписано в печать 30.06.08. Формат 60×84<sup>1</sup>/<sub>16</sub>. Бумага офсетная.  
Гарнитура Newton. Печать офсетная. Усл. печ. л. 42,78. Печ. л. 46.

Тираж 1500 экз.

Заказ №

Издательство «Статут»

119454, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 4, помещ. VI;

тел.: +7 (495) 649-18-06

E-mail: [book@estatut.ru](mailto:book@estatut.ru)

[www.estatut.ru](http://www.estatut.ru)

ISBN 978-5-8354-0498-8



9 785835 404988

**ЖУРНАЛ ДЛЯ ДЕЛОВЫХ ЛЮДЕЙ**  
Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

**WWW.ZAKON.RU**  
Выходит с 1992 года

# ЗАКОН

## Темы номеров журнала «ЗАКОН» на 2008 год

### ЯНВАРЬ

Третейское судопроизводство и международный коммерческий арбитраж

### ФЕВРАЛЬ

Антимонопольное регулирование

### МАРТ

Правовое регулирование оборота недвижимости

### АПРЕЛЬ

Юридический бизнес в России

### МАЙ

Страхование

### ИЮНЬ

Недействительность сделок

### ИЮЛЬ

Транспорт и перевозка

### АВГУСТ

Таможенное и валютное регулирование

### СЕНТЯБРЬ

Юридическая ответственность. Контроль и надзор

### ОКТАБРЬ

Проблемы международного частного права

### НОЯБРЬ

Экономическая преступность

### ДЕКАБРЬ

Секьюритизация активов



Журнал «ЗАКОН» — ежемесячное профессиональное издание, посвященное актуальным вопросам юриспруденции.

Сегодня журнал распространяется по подписке и в розницу. Тираж издания — 6000 экземпляров.

Подписку на журнал можно оформить в любом отделении Почты России:

подписной индекс **39001**  
в Объединенном каталоге  
«Пресса России»,  
в каталоге Агентства «Роспечать»;  
подписной индекс **99529**  
в каталоге российской прессы «Почта России».

Журнал «ЗАКОН» включен в Перечень ведущих рецензируемых научных журналов и изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени доктора и кандидата юридических наук

Главный редактор: Ян Пискунов ([piskunov@zakon.ru](mailto:piskunov@zakon.ru))  
Издатель: Сергей Завриев ([zavriev@zakon.ru](mailto:zavriev@zakon.ru))  
Реклама и конференции: Мария Надольная ([mn@zakon.ru](mailto:mn@zakon.ru))  
Распространение: Татьяна Яковлева ([yakovleva@zakon.ru](mailto:yakovleva@zakon.ru))

Тел./факс: +7(495)788-37-54, 694-23-44 E-mail: [post@zakon.ru](mailto:post@zakon.ru)

## ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ "М-ЛОГОС"

АКТУАЛЬНЫЕ ЮРИДИЧЕСКИЕ И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СЕМИНАРЫ



### ОБ ИНСТИТУТЕ

Юридический институт "М-ЛОГОС" специализируется на организации и проведении юридических семинаров, направленных на расширение и углубление правовых знаний российских юристов. Отличительной особенностью семинаров является их практическая направленность. В ходе семинаров разбирается последняя судебная и иная правоприменительная практика, детально анализируются практические вопросы, даются рекомендации по их решению и разбираются типичные ошибки. В Институте работает команда профессионалов, имеющих многолетний опыт в области организации и проведения семинаров, что обеспечивает высокий уровень предоставляемых услуг. Юридические семинары Института проходят в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Красноярске, Самаре, Новосибирске и других городах России.

### Л Е К Т О Р Ы

В семинарах и конференциях Института принимают участие наиболее квалифицированные эксперты в различных отраслях права: судьи и консультанты ВАС РФ и других арбитражных судов, судьи и специалисты Верховного суда РФ и Конституционного суда РФ, арбитры МКАС, известные адвокаты, руководители и специалисты крупных юридических фирм, ведущие эксперты консалтинговых компаний, инвестбанков, фондов прямых инвестиций и другие.

### ПАРТНЕРЫ И СПОНСОРЫ

КОРПОРАТИВНЫЙ  
**ЮРИСТ**

ВЕСТИНГ  
ГРАЖДАНСКОГО  
ПРАВА

**ЮРИСТ**  
компания

Медиац  
ия  
и право

Юридический  
бизнес



**LAWFIRM.RU**  
Адвокаты и бизнес-консультанты

**IR**  
RUSSIA & CIS

**eMarka**

**НИА** Национальная  
инвестиционная  
ассоциация  
инвесторов

**ADVISERS**

АССОЦИАЦИЯ  
ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ  
ИНВЕСТИТОРОВ

**СЛИЯНИЯ  
И ПОГЛОЩЕНИЯ**

### Т Е М Ы

**ЭФФЕКТИВНАЯ  
ДОГОВОРНАЯ И  
ПРЕТЕНЗИОННАЯ РАБОТА**

**ЭФФЕКТИВНОЕ  
ВЕДЕНИЕ НАЛОГОВЫХ  
СПОРОВ**

**ТРУДОВОЙ КОДЕКС РФ**

**ЭФФЕКТИВНАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ЮРИДИЧЕСКОЙ  
СЛУЖБЫ КОМПАНИИ**

**АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ  
ПРИМЕНЕНИЯ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА  
ОБ АКЦИОНЕРНЫХ  
ОБЩЕСТВАХ**

**ЭФФЕКТИВНОЕ  
ВЕДЕНИЕ СУДЕБНЫХ  
СПОРОВ**

**ВНЕШНЕТОРГОВЫЙ  
КОНТРАКТ**

**ПРАКТИЧЕСКИЕ  
ВОПРОСЫ ПОДГОТОВКИ  
И ВЕДЕНИЯ СУДЕБНЫХ  
ДЕЛ**

**СДЕЛКИ С  
НЕДВИЖИМОСТЬЮ И  
ПРОБЛЕМЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ**

**ПОДГОТОВКА И  
ОРГАНИЗАЦИЯ IPO**

**DUE DILIGENCE В  
РОССИИ**

**СДЕЛКИ СЛИЯНИЯ И  
ПОГЛОЩЕНИЯ В РОССИИ**

**ПРЯМОЕ  
ИНВЕСТИРОВАНИЕ И  
ВЕНЧУРНОЕ  
ФИНАНСИРОВАНИЕ**

**СИНДИЦИРОВАННОЕ  
КРЕДИТОВАНИЕ**

info@m-logos.ru www.m-logos.ru (495) 771-59-27; 626-30-74

# «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
- ПОЛИТИКА ПРАВА
- ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО В КОММЕНТАРИЯХ
- ЦИВИЛИСТИЧЕСКАЯ МЫСЛЬ ПРОШЛОГО
- ИНОСТРАННАЯ НАУКА ЧАСТНОГО ПРАВА
- КРИТИКА И РЕЦЕНЗИИ

**Главный редактор Е.А. Суханов**

ФОРМАТ: 70\*100/16

ОБЪЕМ: 300 ПОЛОС

БУМАГА: ОФСЕТ 80 г/м<sup>2</sup>

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ИЗДАНИЯ – 4 НОМЕРА В ГОД

Издание журнала осуществляет ООО «Издательский дом В. Ема»

ОТКРЫТА ПОДПИСКА НА 2008 ГОД

Стоимость годовой подписки на 2008 г. - 2064 руб.

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

Подписные индексы на 2008 год:

Агентство «Роспечать» - 36771, каталог «Почта России» -24257 (полугодовая), 79048 (год),

«Пресса России» - 36978 (полугодовая), 45701 (год).

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)

А

# Юридический журнал «Российское право»

(выходит с 2004 г.)

**Подписаться на журнал можно через:**

- Каталог «Роспечать». Индекс 18105
- Каталог «Пресса России». Индекс 27840.
- Редакцию журнала.



Журнал «Российское право» – это авторитетное ежемесячное издание для практикующих юристов и граждан, не равнодушных к проблемам общества. В каждом номере публикуются комментарии, статьи, обзоры, подготовленные ведущими юристами, политологами и экономистами по проблемам применения законодательства в различных сферах. Основное внимание уделяется текущей современной юридической практике. В журнале публикуются интервью с видными деятелями науки в области юриспруденции, а также практикующими юристами: прокурорами, адвокатами, судьями, руководителями министерств и ведомств Российской Федерации. Журнал обобщает юридическую практику Российской Федерации, анализирует ее спорные вопросы, а также освещает жизнь и работу различных министерств и ведомств России, успехи и достижения, обмен опытом.

**Адрес редакции:** Екатеринбург, ул. Московская, д. 225-1/95.  
**Телефоны:** (343) 210-39-80, 8-904-54-70-999.  
**E-mail:** zhurnal-RP@yandex.ru. Наш сайт: [www.zhurnal-RP.ru](http://www.zhurnal-RP.ru)

**Приглашаем к сотрудничеству практикующих юристов, преподавателей, ученых, предпринимателей, словом, всех, кого интересует право и его утверждение в российском обществе.  
Мы открыты для общения с Вами...**



**Лекс Книга**

Телефон в Москве:  
(495) 789-34-06

## ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИН ЮРИДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ ЛЕКС-КНИГА

- |  |   |
|--|---|
| ➤ УЧЕБНИКИ И УЧЕБНЫЕ ПОСОБИЯ ДЛЯ ВУЗОВ | — комплектование библиотек                    |
| ➤ НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА     | — подбор литературы для юридических семинаров |
| ➤ МОНОГРАФИИ                           | — дисконтная система скидок                   |
| ➤ ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА                 | — выгодные условия доставки                   |
| ➤ ПЕРИОДИЧЕСКИЕ ИЗДАНИЯ                |   |
| ➤ CD, DVD и AUDIO ПРОДУКЦИЯ            |   |

### ПРИГЛАШАЕМ ПОСЕТИТЬ НАШ МАГАЗИН ПО АДРЕСУ:

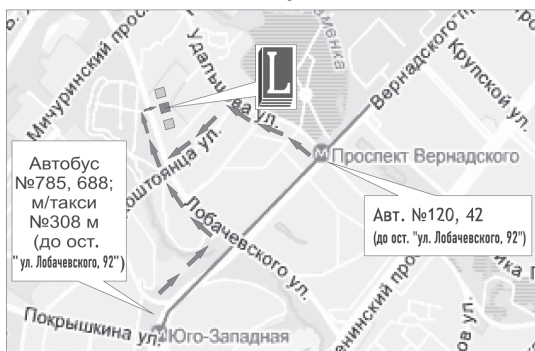
Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 2

Проезд до станции метро

Проспект Вернадского или Юго-Западная

**Тел. + 7(495) 789-34-06**

### Схема проезда



**WWW.LEXKNIGA.RU**

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".