

## П Р А В О

М.Ф. Казанцев\*

### ПРОБЛЕМА ПОДВЛАСТНОСТИ АБСОЛЮТНЫХ ВЕЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОМУ ДОГОВОРНОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ

Регулятивные возможности гражданско-правового договора ныне в литературе практически никем явно не отрицаются, хотя специально почти и не рассматриваются. Договор выступает одним из важнейших правовых регуляторов, сопоставимых по значимости с законом, иными нормативными и ненормативными правовыми актами. Регулятивные свойства договора можно рассматривать в контексте гражданско-правового договорного регулирования. Коль скоро это так, вполне уместно поставить и рассмотреть вопрос о предмете гражданско-правового договорного регулирования в том числе с точки зрения подвластности договорному регулированию отдельных видов отношений, составляющих предмет гражданского права, в том числе вещных отношений.

В цивилистике традиционно считается, что вещные отношения (вещные правоотношения, вещные права) регулируются только законом и не могут определяться договором. В авторитетном учебнике гражданского права в этой связи, например, сказано так: «... перечень (виды) и содержание вещных прав императивно, исчерпывающим образом (*numerus clausus*) определяются законом, исключаяющим какие-либо возможности появления новых, неизвестных ему видов вещных прав либо какого бы то ни было изменения их содержания. В договорных же (обязательственных) отношениях стороны могут создать права, не предусмотренные никаким законом (п. 1 ст. 8 ГК), а содержание обязательственных прав, возникающих из договоров, обычно определяется усмотрением сторон, которые могут варьировать его в конкретных ситуациях»<sup>1</sup>.

Действительно, вещные и обязательственные отношения в контексте предмета договорного регулирования различны. Но различны не кардинально, а лишь степенью подверженности договорному регулированию. Как и обязательственные отношения вещные отношения подвластны договорному регулированию. Однако в сравнении с обязательственными вещные отношения испытывают незначительное, ограниченное регулирующее воздействие договора.

Возможность договорного регулирования вещных отношений нуждается в развернутом обосновании (в отличие от возможности

---

\* Казанцев Михаил Федорович – заведующий отделом права ИФиП УрО РАН, кандидат юридических наук, доцент.

<sup>1</sup> Гражданское право: Учебник. Изд. 3-е, перераб. и доп. В 4 т. Т. 2. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. М.: Волтерс Клувер, 2004. С. 6, 7.

договорного регулирования обязательственных отношений, которая достаточно очевидна). Обоснование возможности договорного регулирования вещных отношений целесообразно осуществить применительно к отдельным их видам начиная с абсолютных вещных отношений<sup>1</sup>.

**Обоснование принципиальной возможности гражданско-правового договорного регулирования абсолютных вещных отношений** базируется прежде всего на следующей цепи умозаключений. *Гражданско-правовой договор может определять содержание абсолютных вещных прав (составляющих их правомочий). Определяя содержание абсолютных вещных прав, договор определяет и содержание соответствующих этим правам обязанностей, а следовательно и содержание абсолютного вещного правоотношения в целом. Определяя содержание абсолютного вещного правоотношения, гражданско-правовой договор регулирует это правоотношение, так как именно в определении содержания правоотношения выражается прежде всего регулирующее воздействие правового акта как правового регулятора на общественные отношения как предмет правового регулирования.*

При договорном регулировании абсолютных вещных правоотношений обязанными оказываются лица, не являющиеся стороной договора в отличие от управомоченной стороны – субъекта абсолютного права. Однако может ли договор в принципе регулировать отношения с участием лиц, не заключавших данный договор, тем более обязанных лиц? Думается, есть основания для вывода о том, что *гражданско-правовой договор может регулировать правоотношение с участием обязанных лиц, не являющихся стороной договора, если речь идет об абсолютном правоотношении.*

В абсолютном правоотношении соответствующие абсолютному праву управомоченного лица обязанности всех других лиц не нарушают абсолютного права носят пассивный характер, не требуют от обязанных лиц совершения каких-либо положительных, активных действий, и поэтому вполне могут быть основаны на договоре, в котором обязанные лица не участвуют. Основанная на договоре пассивная обязанность не нарушать вещное или иное абсолютное право может быть исполнена независимо от того, знают или нет обязанные лица о существовании договора.

Для исполнения данным лицом обязанности не нарушать абсолютное вещное право другого лица обязанному лицу достаточно знать, что у него самого нет абсолютного вещного права на данную вещь. Для исполнения обязанности не нарушать абсолютное вещное право не имеет значения, основано это право на договоре или на за-

---

<sup>1</sup> Существование и возможность договорного регулирования относительных вещных отношений нуждаются в специальном исследовании, выходящем за рамки настоящей статьи.

коне. Лицо, обязанное не нарушать абсолютное вещное право, независимо от того, законом или договором оно урегулировано, в большинстве случаев не знает и не может знать субъекта данного вещного права, вида вещного права, содержания и основания его возникновения. И тем не менее, обязанное лицо способно выполнить свою обязанность, так как знает (должно знать): в отношении любой вещи, на которую у него самого нет вещных прав, у него есть только пассивная обязанность не нарушать абсолютные вещные права другого лица на данную вещь.

Для сделанного вывода нет и законодательных препятствий. Содержащееся в п. 3 ст. 308 ГК РФ правило, согласно которому «обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц)» распространяется только на относительные обязательственные отношения и не может быть применено к абсолютным, в том числе вещным правоотношениям.

Напротив, если закон предусматривает или допускает возможность определения в договоре содержания абсолютных прав (как будет показано далее, это именно так), то этим закон предусматривает или допускает возможность договорного регулирования в целом абсолютного правоотношения, включая входящие в его состав обязанности, соответствующие абсолютному праву.

Анализ показывает, что гражданско-правовому договорному регулированию подвластны абсолютные вещные правоотношения, содержанием которых является как право собственности, так и ограниченные вещные права (в обоих случаях – с соответствующими обязанностями всех других лиц).

**Обоснование возможности гражданско-правового договорного регулирования абсолютных правоотношений собственности** предполагает опровержение сложившейся в цивилистике позиции, согласно которой содержание права собственности (как, впрочем, любого иного абсолютного вещного права) определяется исключительно законом. Эта, на первый взгляд, бесспорная позиция, думается, излишне категорична. В ее обоснованности заставляет усомниться сам закон, который дает примеры возможности договорного воздействия на содержание права собственности.

Первый пример связан с договором пожертвования (разновидностью договора дарения). В соответствии с п. 3 ст. 582 ГК РФ пожертвование имущества гражданину *должно* быть, а юридическому лицу *может* быть обусловлено жертвователем использованием этого имущества по определенному назначению. На основании приведенного законодательного положения в договор пожертвования могут быть включены условия, предусматривающие использование имущества по определенному назначению (например условия, предусматривающие использование пожертвованного театру здания только для подготовки и показа театральных постановок, осуществляемых данным театром). В случае включения таких условий в до-

говор пожертвования одаряемый приобретает право собственности на вещь, содержание которого ограничено в сравнении с содержанием права собственности определенным законом, прежде всего ст. 209 ГК РФ.

Ограничения права собственности здесь напрямую касаются права (правомочия) пользования вещью. Ограничение права пользования вещью косвенно может ограничивать и право распоряжения вещью в той мере, в какой распоряжение вещью нарушает ограничение права пользования ею. Ограничение права собственности одаряемого на пожертвованную вещь является ничем иным, как определением содержания права собственности, так как одной из форм определения содержания права собственности как раз и является ограничение этого права. В свою очередь, определение содержания права собственности одаряемого означает регулирование как права собственности одаряемого на пожертвованную ему вещь, так и в целом абсолютного вещного правоотношения, образуемого правом собственности одаряемого и соответствующими ему обязанностями всех других лиц не нарушать этого права. И такое регулирование осуществляется гражданско-правовым договором (что, собственно, и требовалось доказать).

Второй (надо думать, не последний) пример договорного регулирования абсолютного правоотношения (права) собственности в отличие от первого более значителен и связан с договорами, опосредующими передачу собственником части своих правомочий другому лицу.

Статьей 209 ГК РФ, определяющей содержание права собственности, установлено общее правило, согласно которому собственник вправе по своему усмотрению передавать другим лицам, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом. Это общее правило реализуется при установлении ограниченных вещных прав. Так, при установлении сервитута собственник передает другому лицу право пользования вещью в определенных пределах. При передаче имущества в аренду собственник-арендодатель передает арендатору права владения и пользования вещью, а при наделении имуществом унитарного предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения, собственник передает предприятию права владения, пользования и распоряжения этим имуществом в ограниченных пределах.

Собственник, передавая отдельные правомочия собственника другому лицу, остается собственником, но содержание его прав как собственника соответственно изменяется в сторону уменьшения объема прав. Действительно, если собственник передал другому лицу право владения вещью, то сам собственник это право временно, но утратил.

Поскольку собственник может передать часть своих правомочий другому лицу, уменьшив объем своих правомочий, имеются основания

для вывода о том, что *право собственности может различаться по содержанию (объему правомочий), то есть быть как полным (неограниченным), так и неполным (ограниченным)*. Происходящее при передаче части правомочий изменение содержания права собственности в сторону его ограничения видно достаточно отчетливо. При этом существо рассматриваемого явления не меняется, если назвать его обременением права собственности или как-нибудь еще.

В современной российской цивилистике основанная на законе и широко реализуемая на практике возможность существования права собственности без отдельных правомочий при характеристике права собственности чаще всего не замечается или игнорируется. Так, в одном из учебников гражданского права обращается внимание на «неточность и неполноту определения законодателем содержания права собственности. Неточность выражается в том, что при передаче другим лицам права (точнее – правомочий) владения, пользования и распоряжения имуществом право собственности продолжает оставаться у собственника (п. 2 ст. 209 ГК). В итоге получается голое право собственности без правомочий, с чем нельзя согласиться... Право собственности без правомочий (возможностей) существовать не может»<sup>1</sup>.

При таком подходе, однако, невозможно сколько-нибудь юридически и логически корректно объяснить существо и содержание права собственности. Возможность передачи собственником имущества принадлежащих ему прав (правомочий) владения, пользования и распоряжения имуществом обусловлена экономически и бесспорна юридически, так как основана на прямом указании закона (п. 2 ст. 209 ГК РФ). Но если собственник передал другому лицу какие-либо свои правомочия собственника, причем вместе с имуществом (например правомочия владения и пользования имуществом при передаче его в аренду), то в этом случае сам собственник утрачивает переданные другому лицу правомочия (пусть временно, но утрачивает). И это логично, ибо одно и то же правомочие не может принадлежать одновременно двум лицам, что хорошо видно в примере с правом владения и пользования имуществом, переданным в аренду. Не менее логично и юридически бесспорно то обстоятельство, что в описываемом случае собственник, передав и тем самым утратив какие-либо правомочия собственника, остается собственником имущества (в случае с арендой сохранение арендодателем права собственности на переданное в аренду имущество более чем очевидно).

Существо права собственности выражается не только (а может быть и не столько) в правах на вещь, но прежде всего в юридическом закреплении принадлежности вещи определенному лицу на праве собственности.

<sup>1</sup> Гражданское право: Учебник / Под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева. М.: Юрист, 1997. Ч. 1. С. 364.

В связи с преобладающим ныне пониманием права собственности как права, содержание которого всегда образует правомочия владения, пользования и распоряжения, уместно обратить внимание на то, что на заре российской цивилистики описание права собственности, с точки зрения его полноты (ограничения), было обычным делом. Показательна в этом отношении характеристика права собственности, сделанная известным русским цивилистом (кроме того, историком и философом) К.Д. Кавелиным в конце XIX в.: «Собственнику, в принципе, принадлежит право удержания и употребления вещи, право владения, пользования и распоряжения ею. Когда собственник (или собственники) действительно имеет все эти права на вещь, то право собственности называется полным... Таково это право в принципе. В действительности же, различные права, входящие в него как составные части, не редко или ограничиваются, навсегда или на время, или же отделяются от него и переходят, порознь или вместе, тоже на время или навсегда, к другим лицам»<sup>1</sup>.

Сопряженное с передачей части правомочий собственника другому лицу изменение содержания права собственности есть не что иное, как регулирование содержания права собственности и в целом абсолютного правоотношения собственности. Соответственно, передача правомочий собственника и сопряженное с этим изменение содержания права собственности, осуществляемое посредством гражданско-правового договора, является договорным регулированием права собственности и в целом абсолютного правоотношения собственности.

**Обоснование возможности гражданско-правового договорного регулирования абсолютных вещных отношений, содержащих ограниченные вещные права и соответствующие обязанности всех других лиц** (их можно кратко именовать – ограниченные вещные отношения), необходимо начать с прояснения вопроса о видах ограниченных вещных прав, поскольку в цивилистике по этому вопросу нет единства мнений, а для обоснования возможности договорного регулирования ограниченных вещных прав (соответствующих правоотношений) важна определенность их состава.

В цивилистике предлагаются самые различные по количеству и составу перечни ограниченных вещных прав<sup>2</sup>. Большой разброс мнений относительно количества видов ограниченных вещных прав сви-

<sup>1</sup> Кавелин К. Права и обязанности по имуществам и обязательствам. СПб., 1879. С. 71, 72; См. также: Победоносцев К. Курс гражданского права. Ч. 1. Вещные права. СПб., 1896. С. 123-126, 446-454.

<sup>2</sup> См., напр.: Суханов Е.А. Ограниченные вещные права // Хозяйство и право, 2005. № 1. С. 5-19; Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 1996. С. 18, 19; Белов В.А. Гражданское право. Особенная часть: Учебник. М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2004. Гл. 29. § 11. С. 39-43; Сулейменов М.К. Виды вещных прав // Вещные права в Республике Казахстан. Алматы: Жеті жарғы, 1999. Гл. 1. § 2. С. 25-37.

детельствует о недостаточной методологической проработке учения об ограниченных вещных правах и нечеткости их законодательного регулирования, которая во многом объясняется той же «методологической недостаточностью» (фигурально выражаясь).

Для квалификации какого-либо права в качестве ограниченного вещного права методологически важно определить состав существенных (то есть необходимых и достаточных) признаков ограниченного вещного права, которые, собственно, и должны служить критерием для выявления перечня ограниченных вещных прав. В гражданско-правовой теории, однако, не сложилось сколько-нибудь устойчивого и единого представления о существенных признаках ограниченного вещного права, что неизбежно приводит и к значительному расхождению во взглядах на перечень ограниченных вещных прав<sup>1</sup>. Нечеткость критериев выделения вещных прав отдельных авторов побудила даже поставить под сомнение обоснованность самой категории вещных прав<sup>2</sup>.

В числе признаков вещных прав (ограниченных вещных прав) называются бессрочность, право следования, абсолютный характер защиты, преимущественное удовлетворение. Однако все перечисленные признаки не являются существенными признаками ограниченного вещного права, как и вещного права вообще. Они не выражают природу вещного права, хотя и характеризуют установленный законодателем правовой режим всех или отдельных видов ограниченных вещных прав. Следовательно, упомянутые признаки привносятся законодателем в интересах гражданского оборота, зависят от законодателя и могут быть установлены в отношении одних ограниченных вещных прав и отсутствовать в отношении других.

Субъективное гражданское право является ограниченным вещным правом, если оно:

1) является субъективным гражданским правом на вещь (то есть правом, объектом которого является вещь, а содержанием – правомочия по владению, пользованию и распоряжению вещью в полном или ограниченном определенных правомочиями объеме);

2) является абсолютным субъективным гражданским правом, которому соответствуют субъективные гражданско-правовые обязанности всех других лиц не нарушать это право;

<sup>1</sup> Разногласия в определении критериев и перечня ограниченных вещных прав отмечается многими исследователями (см., напр.: *Толстой Ю.К.* Общие положения о вещном праве // *Гражданское право: Учебник*. Т. 1. Изд. 5-е, перераб. и доп. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 2001. Гл. 16. С. 333; *Сулейменов М.К.* Понятие и виды вещных прав // *Вещные права в Республике Казахстан*. Алматы: Жеті жарғы, 1999. Гл. 1. С. 31. *Латышев А.Н.* Проблема вещных прав в гражданском праве. Екатеринбург: Изд-во УМЦ УПИ, 2003. С. 78-80).

<sup>2</sup> Прежде всего здесь следует назвать В.К. Райхера, который в своей знаменитой статье пришел к выводу о том, что «существующее понятие вещного права не может претендовать на научное значение». *Райхер В.К.* Абсолютные и относительные права (К проблеме деления хозяйственных прав) // *Известия экономич. фак. Ленингр. политехн. ин-та*. Л., 1928. Вып. 1(XXV). С. 302.

3) принадлежит лицу, не являющемуся собственником вещи и включает правомочия владеть, пользоваться и распоряжаться вещью в ограниченном определенными правомочиями объеме в сравнении с правом собственности.

Перечисленные признаки (первый и второй из них присущи всем абсолютным вещным правам, а третий – только ограниченным вещным правам) выражают природу ограниченного вещного права, необходимы и достаточны для квалификации обладающего ими субъективного гражданского права как ограниченного вещного права.

Названные признаки ограниченных вещных прав позволяют точнее выявить виды (состав, перечень) ограниченных вещных прав, помочь разрешить спорные вопросы их квалификации, надежнее отграничить вещные права от обязательственных и иных прав. Здесь нет возможности выстроить полный аргументированный перечень ограниченных вещных прав (все-таки не они являются непосредственным предметом настоящего исследования). Поэтому ограничусь анализом прав арендатора на арендованное имущество, дискуссия о правовой природе которых сколь длительна, столь же принципиальна для выявления взглядов на природу и состав ограниченных вещных прав.

В современной отечественной гражданско-правовой литературе преобладает взгляд, согласно которому права арендатора по владению и пользованию арендованной вещью являются обязательственными, а не вещными<sup>1</sup>, как полагают некоторые исследователи<sup>2</sup>.

Сопоставление признаков права арендатора по владению и пользованию арендованной вещью с ранее выявленными существенными признаками ограниченного вещного права показывает, что все эти признаки присущи праву арендатора:

1) право арендатора по владению и пользованию арендованной вещью является правом на вещь, именно – на арендованную вещь;

2) право арендатора по владению и пользованию арендованной вещью является абсолютным субъективным гражданским правом, поскольку этому праву соответствуют субъективные гражданско-

---

<sup>1</sup> См., напр.: *Щенникова Л.В.* Вещные права в России. М.: БЕК, 1996. С. 19; *Масляев А.И.* Вещные права лиц, не являющихся собственниками // *Гражданское право: Учебник. Ч. 1.* М.: Юрист, 2003. Гл. 16. С. 400; *Чубаров В.В.* Право собственности и другие вещные права // *Гражданское право России. Общая часть: Курс лекций.* М.: Юрист, 2001. Гл. 15. С. 372; *Малиновский Д.А.* Актуальные проблемы категории вещного права: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2002. С. 26.

<sup>2</sup> *Плетнев В.А.* Вещные права лиц, не являющихся собственниками // *Гражданское право: Учебник / Под ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гонгало, В.А. Плетнева.* М.: Изд. группа Норма-Инфра-М., 1997. Гл. 14. § 7. С. 297; *Латыев А.Н.* Проблема вещных прав в гражданском праве. Екатеринбург: Изд-во УМЦ УПИ, 2003. С. 70, 71; *Белов В.А.* Гражданское право ... С. 40.

правовые обязанности всех других лиц, включая арендодателя, не нарушать это право;

3) право арендатора на арендованную вещь принадлежит лицу, не являющемуся ее собственником, и ограничено правомочиями по владению и (или) пользованию арендованной вещью и, следовательно, по объему (полноте) уступает праву собственности, причем даже в случаях, когда арендодатель на основании ст. 615 ГК РФ с согласия арендодателя вправе в ограниченном объеме распоряжаться арендованной вещью, в частности сдавать ее в субаренду.

Вещная природа права арендатора по владению и пользованию арендованной вещью достаточно очевидна и даже наглядна. Это право однородно с правомочиями по владению и пользованию, являющимися элементами права собственности, а также таких бесспорных ограниченных вещных прав, как право хозяйственного ведения и право оперативного управления. Право арендатора по владению и пользованию арендованным имуществом аналогично праву собственности, иным вещным правам, имеет абсолютный характер. Тогда почему несмотря на столь явное наличие у права арендатора на арендуемую вещь признаков вещного права (и даже наличие таких его свойств, как право следования и абсолютный характер защиты с помощью вещно-правовых исков), большинство цивилистов отрицают вещно-правовую природу анализируемого права арендатора?

По мнению Е.А. Суханова, права арендатора носят обязательственно-правовой, а не вещный характер, потому что «они всегда возникают в силу договора с собственником арендуемого имущества, и их содержание, включая различные возможности распоряжения арендованным имуществом вплоть до его отчуждения, определяются исключительно условиями конкретного арендного договора. В соответствии с ними объем прав арендатора всякий раз может быть различным (например включая или, наоборот, исключая для него возможности распоряжения арендованным имуществом), и поэтому их невозможно заранее точно определить... Для ограниченных вещных прав такое положение исключено: их характер и содержание определяются непосредственно законом, а не договором с собственником, тем более что их возникновение может происходить и помимо его воли. Закон сам устанавливает и определяет составляющие их конкретные правомочия (содержание) *исчерпывающим образом (numerus clausus)*»<sup>1</sup>.

Приведенные и подобные доводы в пользу отрицания вещно-правового и, соответственно, подтверждения обязательственно-правового характера права арендатора по владению и пользованию арендованной вещью, думается, все же не опровергает вывода о вещно-правовой природе названного права.

<sup>1</sup> Суханов Е.А. Ограниченные вещные права ... С. 7.

Вначале о доводе, согласно которому право арендатора не является вещным потому, что возникает в силу договора (причем обязательственного договора). Содержание этого права определяется также договором и потому может различаться, в то время как содержание вещного права определяется исключительно законом.

Действительно, на первый взгляд, договор аренды, понимаемый как обязательственный договор, может служить основанием только обязательственных отношений, определяя их же содержание. Но это только на первый взгляд. При более пристальном взгляде можно заметить, что на основании договора аренды возникают правоотношения двоякого рода:

1) относительные правоотношения между арендодателем и арендатором;

2) абсолютные правоотношения между арендатором и всеми другими лицами.

Относительные правоотношения между арендодателем и арендатором также неоднородны и включают отношения двух видов:

1) обязательственные правоотношения, основным содержанием которых являются обязанность арендодателя предоставить арендатору вещь (имущество) во временное владение и пользование или во временное пользование и соответствующее этой обязанности право арендатора требовать передачи данной вещи, обязанность арендатора вносить арендодателю арендную плату и соответствующее ей право арендодателя на внесение арендной платы, обязанность арендатора при прекращении срока аренды вернуть арендодателю арендованную вещь и соответствующее ей право арендодателя требовать возвращения вещи;

2) правоотношение, содержанием которого является временный переход от арендодателя к арендатору права владения и пользования или права пользования вещью (в дальнейшем будет предложена и обоснована квалификация этого правоотношения как относительного правопереходного вещного правоотношения).

Абсолютное правоотношение между арендатором и всеми другими лицами включает абсолютное вещное право владения и пользования (или только пользования) арендованной вещью и соответствующие этому праву обязанности всех других лиц не нарушать этого права. В число всех этих других лиц входит и арендодатель, коль скоро он временно передал арендатору право владения и пользования арендованной вещью.

Из сказанного видно, что на основании договора аренды в рамках обязательственного договорного правоотношения в самом деле возникают права арендатора, являющиеся обязательственными, а не вещными, главным образом – право требовать от арендодателя передачи вещи. Но это не единственное право арендатора, возникающее на основании договора аренды. Право арендатора по владению и пользованию арендованной вещью, возникшее на основании

договора аренды в рамках абсолютного правоотношения, имеет вещно-правовую природу. Указанные два вида прав арендатора являются разнородными (обязательственными и вещными), хотя и связанными между собой правами, и их не следует смешивать или не замечать одно из них, а именно вещное, как это часто делается<sup>1</sup>.

Очерченный состав правоотношений, порождаемых и определяемых договором аренды, показывает, что последний имеет не только обязательно-правовое, но также и вещно-правовое значение (далее эта мысль будет развита в контексте предмета регулирования арендных и иных договоров). Поэтому вывод о вещно-правовой природе права арендатора по владению и пользованию арендованной вещью не опровергается ссылкой на обязательственный характер договора аренды.

Утверждение о том, что содержание вещного права определяется исключительно законом, не находит подтверждения прежде всего в самом законе, который дает примеры обратного. Например, такое бесспорное, предусмотренное законом ограниченное вещное право, как сервитут (право ограниченного пользования чужим имуществом) может устанавливаться договором с определением содержания сервитута. Так, на основании ст. 274 ГК РФ право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) устанавливается по согласованию между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка. При этом в соглашении определяется конкретное содержание права ограниченного пользования соседним участком, в частности указывается, для каких нужд собственника недвижимого имущества устанавливается сервитут – для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, для каких-либо других нужд.

Показательно, что рассматриваемые сервитутные права и права арендатора весьма сходны между собой: они устанавливаются договором, являются абсолютными, включают право пользования вещью, причем содержание права пользования может определяться договором и поэтому может быть различным для разных договоров. Арендные права даже полнее сервитутных прав. Означенное сходство говорит в пользу однородности сервитутных и арендных прав в том смысле, что они принадлежат к роду ограниченных вещных прав.

---

<sup>1</sup> О необходимости различать обязательственные и вещные правоотношения, порождаемые договором аренды, в литературе уже говорилось, в частности В.А. Плетневым, который занимал четкую позицию по проблеме понимания ограниченных вещных прав. *Плетнев В.А.* Вещные права лиц, не являющихся собственниками ... С. 297; *Власова А.В.* К дискуссии о вещных и обязательственных правах // Правоведение, 2000. № 2. С. 148.

Теперь – о доводе, согласно которому право арендатора по владению и пользованию арендованной вещью не является вещным потому, что не установлено в качестве такового законом.

Анализируя названный довод, необходимо прежде всего уяснить, следует ли считать вещное право установленным законом только тогда, когда оно в самом законе прямо называется вещным или же и тогда, когда упоминаемое в законе право на вещь (имущество) вещным не называется, но в законе раскрывается содержание права на вещь, например путем указания на правомочия субъекта права в отношении вещи (имущества). При строгом подходе, думается, следовало бы вещное право считать установленным законом только тогда, когда непосредственно в законе право именуется вещным. Это отвечало бы духу ст. 216 ГК РФ, в которой дается перечень (не исчерпывающий) вещных прав с точным наименованием их как вещных прав, а также соответствовало бы требованиям определенности терминологического обозначения объекта, с которым (обозначением) связывается определенный правовой режим. Однако в литературе преобладает иной «нестрогий» подход. Сами авторы, считающие необходимым признаком вещного права установление его законом, относят к вещным и те права, которые в законе вещными не именуется<sup>1</sup>.

Право арендатора по владению и пользованию арендованной вещью в законе не названо вещным, но упоминается, в частности, в ст. 606 и 615 ГК РФ. Поэтому право арендатора можно считать соответствующим признаку «установленности вещного права законом», правда в его «нестрогой» трактовке, разделяемой, как уже говорилось, и теми, кто считает названный признак необходимым для вещного права. И все же ограничиваться утверждением об упоминании в законе права арендатора по владению и пользованию арендованной вещью вряд ли достаточно. Надо выяснить, какое вообще значение имеет для признания права вещным закрепление его в законе в качестве вещного права.

Нижеследующие аргументы говорят в пользу вывода о том, что для признания права вещным не требуется закрепление его в законе с наименованием «вещное» или без такового. Иными словами, существенным признаком вещного права (ограниченного вещного права) не является закрепление (установление) его законом.

Начать с того, что ни ст. 216 ГК РФ, устанавливающая перечень вещных прав лиц, не являющихся собственниками, и основные положения их правового режима, ни какой-либо другой закон не устанавливают в качестве признака вещного права закрепление его законом с обозначением как вещное право или без такового. Это

---

<sup>1</sup> Так, Суханов Е.А., считающий, что закон сам устанавливает все разновидности ограниченных вещных прав, относит к последним, в частности, залоговое право и право удержания, которые в законе упоминаются, но вещными не называются. *Суханов Е.А. Ограниченные вещные права ... С. 7, 14.*

важный, но все же, скорее, формально-юридический аргумент. Принципиальное значение имеют аргументы, опирающиеся на природу вещного права.

Природа вещного права определяется не тем, каким правовым актом (законом, договором и др.) оно установлено, предусмотрены его содержание и правовой режим, и тем более не тем, названо оно в законе, другом правовом акте вещным правом или нет. Природа вещного права определяется признаками (свойствами) самого права, выражающими его существо. Существо же вещного права как разновидности субъективного гражданского права выражают три признака: (1) его объектом является вещь, (2) содержанием – правомочия владения, пользования и распоряжения вещью в полном или ограниченном определенных правомочиями объеме; (3) ему как абсолютному праву соответствуют обязанности всех других лиц не нарушать это право. Именно эти признаки являются существенными признаками субъективного права, необходимыми и достаточными для квалификации его как вещного права и, соответственно, для отграничения вещного права от других субъективных гражданских прав. Все иные признаки не являются существенными признаками вещного права, но могут быть существенными для каких-либо видов вещных прав.

Субъективное гражданское право, обладающее вышеуказанными существенными признаками вещного права, является вещным правом независимо от того, названо оно в законе вещным правом или нет. Если, допустим, из ГК РФ, других законов исключить наименование сервитутов как вещных прав, то от этого они не перестанут быть вещными правами, ибо не утратят существенных признаков вещных прав. Или если, например, право арендатора по владению и пользованию арендованной вещью объявить в законе вещным, то по меньшей мере у большинства цивилистов отпадут сомнения в вещной природе этого права, при том, однако, что само по себе законодательное «вещное имя» не привносит праву арендатора каких-либо недостающих у него признаков вещного права. Все эти признаки присущи праву арендатора и сейчас (вещь – в качестве объекта, правомочия владения и пользования – в качестве содержания, а также абсолютный характер этого права).

Равным образом, если субъективное гражданское право обладает существенными признаками вещного права, то оно является вещным правом независимо от того, каким правовым актом (законом, договором, другим) установлено это право и определено его содержание. Так, если право арендатора имеет своим объектом арендованную вещь, содержанием – правомочия по владению и пользованию этой вещью и является абсолютным, то право арендатора имеет вещно-правовую природу, даже если оно полностью основано на договоре. Вещно-правовую природу права арендатора можно было бы отрицать, доказав, что это право не имеет своим

объектом вещь, либо оно не состоит из правомочий владения и пользования (или только пользования) арендованной вещью, либо не имеет абсолютного характера. Но этого никто не доказал.

Таким образом, вещные права обладают объективными признаками, обусловленными самой природой вещного права, которые закон не может произвольно устранять, приносить или игнорировать. Если бы законодатель, пользуясь своей силой, установил исчерпывающий перечень вещных прав, оставив за его пределами некоторую часть абсолютных прав, имеющих своим объектом вещи, содержанием – какие-либо правомочия владения, пользования и распоряжения вещами, то возникла бы нежелательная, логически не обоснованная ситуация, когда права с одинаковыми объективными признаками оказались бы в различных группах. Пришлось бы безуспешно объяснять, почему абсолютное право на вещь, не поименованное в законе как вещное, тем не менее, не является вещным. Мало того, надо было бы объяснить природу такого права и правоотношения, элементом которого оно является. Сложность здесь состоит в том, что исключенное законом из перечня вещных упомянутое право не может быть причислено и к обязательственным правам по причине своего абсолютного характера.

Собственно, в таком затруднении и находятся сейчас те цивилисты, которые отрицают вещную природу прав арендатора на арендованную вещь (а равно иных подобных прав на вещь). Они считают права арендатора владения и пользования арендованной вещью обязательственными, не объясняя при этом как названные права, абсолютный характер которых очевиден, могут быть отнесены к роду обязательственных прав, являющихся относительными по определению. Означенная логическая нестыковка либо не замечается и игнорируется, либо предполагается, что легче отрицать абсолютный характер права арендатора по владению и пользованию арендованной вещью, чем найти ему новое место в системе субъективных гражданских прав, помимо вещных и обязательственных прав, которыми по традиционным взглядам исчерпываются субъективные права в данной сфере гражданского оборота.

Итак, сказанное подтверждает юридическую природу права арендатора по владению и пользованию вещью как абсолютного вещного субъективного гражданского права. Столь объемное обоснование было предпринято не случайно, поскольку наглядным и пожалуй самым распространенным примером, подтверждающим возможность договорного регулирования ограниченных вещных прав (правоотношений), может служить как раз регулятивное воздействие договора аренды на содержание прав арендатора по владению и пользованию вещью.

Договор аренды, бесспорно, может определять содержание вещного права на арендованную вещь, ибо он может определять и состав правомочий данного вещного права (либо владение и пользо-

вание, либо только пользование, либо владение, пользование и ограниченное распоряжение) и пределы указанных правомочий (например характер и порядок пользования арендованной вещью). Определяя содержание прав арендатора на арендованную вещь, договор аренды определяет и содержание соответствующих этим правам обязанностей всех других лиц не нарушать права арендатора и таким образом определяет содержание всего абсолютного правоотношения между арендатором и всеми другими лицами, а следовательно – регулирует это абсолютное правоотношение.

Полагая, что приведенный пример с договором аренды может показаться неубедительным подтверждением возможности договорного регулирования ограниченных вещных прав (правоотношений) для исследователей, отрицающих вещный характер прав арендатора, приведу пример договорного регулирования абсолютного вещного правоотношения, элементом которого является сервитутное право, природа которого как ограниченного вещного права в цивилистике не оспаривается, тем более, что сервитуты отнесены к вещным правам самим законом (ст. 216 ГК РФ).

Так, в соответствии со ст. 274 ГК РФ, право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут, сервитутное право) устанавливается по соглашению (договору) между собственником этого земельного участка (объекта сервитутного права) и собственником недвижимого имущества, в интересах которого устанавливается сервитут (субъектом сервитутного права, сервитутарием). В договоре об установлении сервитута определяется содержание права ограниченного пользования чужим земельным участком путем указания на цель установления сервитутных прав (для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, для других нужд сервитутария, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), а также при необходимости путем установления характера, пределов, иных условий ограниченного пользования чужим земельным участком (например путем указания пространственных границ, времени пользования земельным участком).

Но коль скоро договор определяет содержание сервитутного права, то этим он и регулирует это право. Регулируя сервитутное право, договор не может не регулировать и соответствующие этому праву обязанности всех других лиц и в целом образуемое сервитутным правом и соответствующими ему обязанностями абсолютное вещное правоотношение.

Обосновывая возможность абсолютных вещных правоотношений (прав) выступать в качестве предмета воздействия договора, вместе с тем следует признать *ограниченность гражданско-правового договорного регулирования абсолютных вещных правоотношений*.

Ограниченный характер договорного регулирования абсолютных вещных правоотношений (прав) проявляется в сравнении и с законодательным регулированием таких отношений, и с договорным регулированием относительных обязательственных правоотношений.

Отдельные виды абсолютных вещных правоотношений (прав) вообще не подвластны договорному регулированию. К таким вещным правам относится, например, право хозяйственного ведения, содержание которого исчерпывающим образом определено законом (прежде всего ст. 294, 295 ГК РФ, ст. 11, 19 Федерального закона от 14 ноября 2002 года № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»)<sup>1</sup> и не может быть изменено договором. В этой связи Верховный Суд Российской Федерации и Высший Арбитражный Суд Российской Федерации дали следующее разъяснение: «При разрешении споров судам необходимо учитывать, что правомочия унитарного предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения, по владению, пользованию и распоряжению государственным (муниципальным) имуществом, находящимся у него в хозяйственном ведении, определены ст. 294, 295 ГК. В связи с этим условия договоров, заключенных между собственником соответствующего государственного (муниципального) имущества и таким предприятием, которые изменяют характер и пределы указанных правомочий, являются ничтожными»<sup>2</sup>.

Итоговый вывод, завершающий рассмотрение вопроса в настоящей статье о договорном регулировании абсолютных вещных отношений, следующий: *абсолютные вещные правоотношения, в том числе абсолютные правоотношения собственности, могут быть предметом гражданско-правового договорного регулирования, причем в той мере, в какой гражданско-правовой договор может определять содержание абсолютного вещного права (в том числе состав и содержание входящих в него правомочий), однако сфера гражданско-правового договорного регулирования абсолютных вещных правоотношений ограничена (невелика) в сравнении с законодательным регулированием абсолютных вещных правоотношений и договорным регулированием обязательственных правоотношений.*

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства Российской Федерации, 2002. № 48. Ст. 4746.

<sup>2</sup> Постановления пленума Верховного Суда Российской Федерации и Постановление пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 года № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, 1996. № 9, п. 39; Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1996. № 9 п. 39..