



# ВЕЩЬ

Авторы: Е. А. Суханов

ВЕЩЬ в гражданском праве, материальный предмет, имеющий экономич. форму товара и относящийся к объектам гражданских прав (*вещного права*). Режим В. имеют также наличные *деньги* и *ценные бумаги*, разл. виды энергетических (напр., нефть, газ, электроэнергия) и природных ресурсов (напр., земельные участки и участки недр), животные (одушевлённые В.). Безналичные деньги и бездокументарные ценные бумаги (права требования), а также объекты исключительных прав и охраноспособная информация (интеллектуальная собственность) к В. не относятся.

В. разделяются на: разрешённые в обороте (свободно отчуждаемые и переходящие от одних лиц к другим); ограниченные в обороте (отчуждаемые по спец. разрешению или разрешённые к нахождению у строго определённых лиц); изъятые из оборота (запрещённые к отчуждению и находящиеся исключительно в гос. собственности). Различаются В. недвижимые (земельные участки, участки недр и В., прочно связанные с землёй, – леса, многолетние насаждения, обособленные водные объекты, здания, строения, сооружения – т. н. недвижимость по природе; морские и воздушные суда, суда внутр. плавания и космич. объекты – т. н. недвижимость в силу закона; жилые и нежилые помещения, общее имущество многоквартирных жилых домов – иная недвижимость) и движимые (все В., не отнесённые законом к недвижимым).

В европ. континентальных правовых порядках (Германия, Франция, Италия) в качестве недвижимости рассматриваются вещные права на земельный участок. Известна недвижимость в силу назначения (Франция) – движимые вещи, присоединённые собственником к своему земельному участку для его использования и составляющие необходимые элементы его хозяйства. В англо-амер. праве различаются «В. во владении» (*choses in possession*), т. е. собственно вещи, и «В. в требовании» (*choses in action*), т. е. права на В. И те и другие могут входить в состав как «реального», т. е. недвижимого (*real property*), так и «личного» (*personal property*), т. е. движимого, имущества.

Кроме того, различают В.: индивидуально определённые (юридически незаменимые) и определённые родовыми признаками (заменяемые); делимые и неделимые (раздел последних в натуре невозможен без изменения их первоначального назначения или связан с существенным понижением их стоимости); простые и сложные (совокупности В., используемых по единому, общему назначению); главные и принадлежности (отделимые части В., по общему правилу следующие юридич. судьбе главной В.); потребляемые и непотребляемые (последние только и могут поступать во врем. пользование других лиц). К В. относятся поступления от использования других (основных) В.: плоды (естеств. приращение В.), продукция (технич. приращение) и доходы (экономич. приращение в виде денежных или иных поступлений от лиц, использующих В.).

Со времён римского частного права в развитых европ. правовых порядках строения и насаждения считаются принадлежностью (составной частью) земельного участка, на котором они находятся (лат. *superficies solo cedit* – всё, находящееся на земельном участке, принадлежит его собственнику). В отеч. праве в связи с

национализацией земли в сов. период этот традиц. принцип утратил значение: земельные участки и строения на них имели разл. правовой режим, разл. собственников и разл. юридич. судьбу. Отчасти он восстановлен Земельным кодексом РФ (2001).

К В. относятся также имущественные комплексы, состоящие не только из В., но и из имущественных прав и обязанностей (предприятие, закрытый паевой инвестиц. фонд и т. п.). Такие комплексы являются едиными объектами некоторых сделок, т. е. обязательственных прав, но не являются объектами права собственности.

## **Литература**

Лит.: Козырь О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России.

Проблемы. Теория. Практика. М., 1998.