

World Conference on Social Sciences, Law and Public Policy
Hosted Online from Toronto, Canada
Date: 26th September, 2026
Website: https://econferencia.com

ПРИНЦИП ЗАКРЫТОГО ПЕРЕЧНЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ (NUMERUS CLAUSUS) И ПРОБЛЕМЫ ЕГО ВВЕДЕНИЯ В ГРАЖДАНСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО УЗБЕКИСТАНА

А. Эшмуродов
самостоятельный соискатель
Ташкентского государственного
юридического университета,
Узбекистан, г. Ташкент

АННОТАЦИЯ

В статье проанализированы теоретические основы принципа закрытого перечня вещных прав (numerus clausus), модели его действия в континентальной правовой системе и проблемы его введения в гражданское законодательство Узбекистана. Разграничены два составных элемента принципа, а именно обязательность типов (Typenzwang) и фиксация их содержания (Typenfixierung), и обоснована их роль в снижении информационных издержек и защите интересов третьих лиц. Сравнительно изучен опыт Германии, Нидерландов, Франции, Швейцарии, Грузии, Японии и Китая. Показано, что выражение «в частности» в статье 165 Гражданского кодекса Республики Узбекистан оставляет перечень открытым, а изменения 2025 года усилили необходимость пересмотра системы вещных прав; на этой основе выработаны конкретные предложения по совершенствованию законодательства.

Ключевые слова: вещное право, закрытый перечень, numerus clausus, обязательность типов, фиксация содержания, сервитут, право оперативного управления, принцип публичности, государственная регистрация, защита третьих лиц.



World Conference on Social Sciences, Law and Public Policy
Hosted Online from Toronto, Canada
Date: 26th September, 2026
Website: https://econferencia.com

THE PRINCIPLE OF NUMERUS CLAUSUS OF PROPERTY RIGHTS AND THE PROBLEMS OF ITS INTRODUCTION INTO THE CIVIL LEGISLATION OF UZBEKISTAN

A. Eshmurodov
independent researcher,
Tashkent State University of Law,
Uzbekistan, Tashkent

ABSTRACT

The article analyses the theoretical foundations of the numerus clausus principle of property rights, the models of its operation within the civil law tradition and the problems of its introduction into the civil legislation of Uzbekistan. Two constituent elements of the principle, namely the compulsion of types (Typenzwang) and the fixation of their content (Typenfixierung), are distinguished, and their role in reducing information costs and protecting the interests of third parties is substantiated. The experience of Germany, the Netherlands, France, Switzerland, Georgia, Japan and China is examined comparatively. It is shown that the wording «in particular» in Article 165 of the Civil Code of the Republic of Uzbekistan leaves the list open, while the 2025 amendments have made the revision of the system of property rights all the more pressing; on this basis specific proposals for improving the legislation are put forward.

Keywords: property right, closed list, numerus clausus, compulsion of types, fixation of content, servitude, right of operative management, publicity principle, state registration, protection of third parties.



World Conference on Social Sciences, Law and Public Policy
Hosted Online from Toronto, Canada
Date: 26th September, 2026
Website: https://econferencia.com

Вещное право в отличие от обязательственного носит абсолютный характер: оно обязательно для всех, сохраняется при переходе вещи от одного лица к другому и защищается против любого третьего лица. Именно это свойство требует, чтобы виды вещных прав не отдавались на усмотрение сторон: если каждый договор мог бы порождать новое абсолютное право, приобретатель вещи не имел бы возможности узнать, какими обременениями она связана. Исходя из этой логики в континентальной правовой традиции сформировался принцип закрытого перечня вещных прав (numerus clausus) [1, P. 3-8, 24-42].

Цель статьи состоит в анализе теоретических основ этого принципа, моделей его действия в континентальной правовой системе и проблем, связанных с его введением в гражданское законодательство Узбекистана. В исследовании использованы сравнительно-правовой, формально-юридический и системно-структурный методы.

Понятие принципа и два его элемента: В германской доктрине принцип разделяется на два самостоятельных элемента. Первый из них — обязательность типов (Typenzwang): стороны могут создавать только те виды вещных прав, которые предусмотрены законом, и не вправе изобретать новые. Второй — фиксация содержания типов (Typenfixierung): содержание предусмотренного законом типа также в основном определяется императивно, и стороны не могут изменять его по своему усмотрению [2, § 1 Rn. 6-8]. Данное разграничение имеет практическое значение, поскольку многие правопорядки применяют первый элемент строго, а второй относительно мягко.

Экономическое обоснование принципа раскрыто в разработанной Т. Мерриллом и Г. Смитом теории информационных издержек: стандартизация видов вещных прав резко снижает затраты на их выявление

и проверку, тогда как умножение необычных и нетипичных прав возлагает дополнительное бремя на всех участников оборота [1, P. 3-8, 24-42]. Б. Радден, в свою очередь, трактует этот принцип как «синтаксис» гражданского оборота и показывает его роль в обеспечении экономической эффективности [3, P. 239-263]. Тем самым закрытый перечень предстает не как средство ограничения свободы договора, а как гарантия стабильности оборота.

Исторические корни принципа восходят к римскому праву: в нем права на чужую вещь (iura in re aliena) ограничивались четко определенными типами, то есть сервитутами, узуфруктом, эмфитевзисом, суперфицием и залогом [4, S. 140-155]. В Средние века феодальный строй разрушил эту систему и породил на одном земельном участке множество несогласованных друг с другом слоев прав. Именно этот опыт стал уроком для кодификаций конца XVIII века: новые гражданские кодексы восстановили право собственности как единое и неделимое право и ограничили законом круг отделяемых от него вещных прав. Следовательно, идея закрытого перечня исторически родилась из потребности освободить право собственности от излишних обременений.

Практические критерии разграничения вещных и обязательственных прав сводятся в доктрине к четырем признакам: первый — абсолютность, то есть действие права против неопределенного круга лиц; второй — следование за вещью, то есть сохранение права при переходе вещи к другому лицу; третий — приоритет, то есть удовлетворение обладателя вещного права прежде других кредиторов при недостаточности имущества; четвертый — возможность использования вещно-правовых способов защиты [5, P. 61-70]. Эти признаки взаимосвязаны, и наделение одним из них влечет за собой

остальные, поэтому законодатель, придавая тому или иному отношению вещный эффект, должен одновременно учитывать все его последствия.

Модели в континентальной правовой системе: Внутри континентальной семьи степень закрепления принципа различна. В Германском гражданском уложении дан специальный перечень вещных прав, который не может быть расширен договором; этот подход безоговорочно признан как в доктрине, так и в судебной практике [6, P. 27-40]. Гражданский кодекс Нидерландов выражает принцип непосредственно в виде нормы, устанавливая, что ограниченное вещное право возникает лишь в случаях, предусмотренных законом [7].

Франция в этом отношении является исключением: несмотря на абсолютное определение права собственности в Гражданском кодексе, кассационный суд с XIX века признает возможность создания новых вещных прав, выделяемых из права собственности, в силу чего французская система оценивается как относительно открытая [8]. Это различие показывает, что принцип не является онтологической необходимостью континентальной семьи, а представляет собой выбор правовой политики [5, P. 61-70].

В кодификациях азиатских государств принцип получил наиболее четкое выражение. Гражданский кодекс Японии прямо устанавливает, что вещные права не могут создаваться иначе, чем это определено данным кодексом и другими законами [9]. Гражданский кодекс Китайской Народной Республики закрепляет, что вид и содержание вещных прав определяются законом, тем самым возводя принцип в ранг общего правила [10].

На постсоветском правовом пространстве вопрос активно обсуждается. В Российской Федерации в концепции развития гражданского законодательства признана необходимость закрепления в кодексе

закрытого и исчерпывающего перечня вещных прав [11, P. 70-74], а Е.А. Суханов подчеркивает, что неопределенность системы вещных прав непосредственно подрывает стабильность имущественных отношений [12, С. 25-38].

Гражданский кодекс Швейцарии также четко определяет виды ограниченных вещных прав, посвящая каждому из них отдельную главу и не предусматривая возможности расширения перечня [13]. Среди новых кодификаций постсоветского пространства заслуживает внимания Гражданский кодекс Грузии: в нем система вещных прав построена по германской модели как закрытая, а содержание каждого типа определено детально [14]. Этот опыт особенно ценен для Узбекистана, поскольку показывает практическую возможность перевода кодекса, выросшего из советской правовой традиции, к модели закрытого перечня.

Состояние законодательства Узбекистана: Гражданский кодекс Республики Узбекистан выделил вещным правам самостоятельный раздел и определил содержание права собственности через традиционную триаду правомочий [15, ст. 164]. В статье 165 Кодекса указано, что вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного владения и пользования земельным участком, а также сервитуты [15, ст. 165].

Ключевым в данной норме является выражение «в частности»: оно делает перечень примерным, то есть открытым, и формально отрицает первый элемент принципа, каковым выступает обязательность типов. Иначе говоря, в действующей редакции отсутствует общий критерий, позволяющий определить, какое право является вещным, а какое обязательственным. Вместе с тем во второй и третьей частях статьи закреплены два

классических признака вещного права, то есть его сохранение при переходе вещи к другому лицу (действие erga omnes) и защита теми же средствами, которые предоставлены собственнику. Таким образом, закон определил последствия вещного права, но не определил его границы.

Изменения 2025 года сделали вопрос еще более актуальным: второй абзац статьи 165 изложен в новой редакции, норма о праве хозяйственного ведения утратила силу, а право оперативного управления переопределено применительно к имуществу государственных учреждений [15, ст. 178]. [16] Эта реформа является важным шагом на пути упорядочения системы вещных прав, однако вопрос об открытости перечня остался нерешенным.

Институт сервитута, напротив, развивается в направлении детальной регламентации: в кодекс включены дополнительные статьи, предусматривающие сохранение сервитута, его условия, плату за него, изменение и прекращение, а также порядок установления сервитута на здания и сооружения [15, ст. 173 и ст. 173-1 — 173-7]. Содержание же вещных прав на земельные участки во многом определяется нормами Земельного кодекса [17], что приводит к разрозненному формированию системы вещных прав между гражданским и земельным законодательством.

На практике открытость перечня ставит перед судом сложную задачу: не имея четкого критерия для определения природы того или иного права в каждом деле, суд вынужден исходить не из наименования нормы, а из ее последствий. При этом признаки, закрепленные во второй и третьей частях статьи 165, то есть следование за вещью и вещная защита, применяются по обратной логике: право не приобретает эти последствия потому, что оно вещное, а признается вещным потому, что ему приданы такие последствия. Подобный подход, давая справедливый результат в отдельных делах,

системно не обеспечивает предвидимости и ведет к отсутствию единообразия в судебной практике [12, С. 25-38].

Еще одна диспропорция, вытекающая из открытости перечня, наглядно проявляется на примере института залога. В перечне статьи 165 залог не указан, тогда как залог, и особенно ипотека, обладает всеми признаками вещного права: он следует за имуществом, действует против третьих лиц и предоставляет кредитору приоритет [18]. Аналогичное положение наблюдается и в договорах купли-продажи, заключенных с условием сохранения права собственности. Эти примеры свидетельствуют не о неполноте перечня, а о том, что законодательный критерий понятия вещного права не выработан.

Еще одним примером неполноты перечня является право застройки. В континентальных системах право возводить строение на чужом земельном участке и владеть им оформляется как долгосрочное вещное право (superficies, Erbbaurecht), которое подлежит регистрации, может быть заложено и передано по наследству [4, S. 140-155]. [13] В Узбекистане же земельные участки находятся преимущественно в государственной собственности, а строительство осуществляется в рамках отношений аренды или постоянного пользования, вследствие чего положение застройщика ограничивается обязательственным правом и в инвестиционных проектах возникают дополнительные риски. Реформа закрытия перечня вещных прав как раз и позволяет прямо предусмотреть в законе подобные типы, то есть закрытие перечня означает не его обеднение, а создание полноценной системы, отвечающей потребностям практики [8].

Открытость перечня и правовая неопределенность: В условиях открытого перечня одно и то же отношение может быть оценено в одном деле как вещное, а в другом как обязательственное. Это лишает нового обладателя

вещи возможности предвидения и ослабляет защиту третьих лиц. Именно поэтому в правопорядках, воспринявших модель закрытого перечня, положение о том, что виды вещных прав может создавать только закон, закрепляется в виде общей нормы [7]. [10]

Вопрос фиксации содержания типов: Вторая проблема вытекает из первой: если перечень открыт, о фиксации содержания вообще не может идти речи. Между тем современная доктрина предлагает не абсолютную жесткость, а гибкое решение: тип определяется законом, а его содержание состоит из императивного ядра и диспозитивной оболочки [5, P. 61-70]. Для Узбекистана предпочтительна именно эта модель, поскольку она сохраняет свободу оборота и одновременно обеспечивает узнаваемость вещного права.

Связь с принципом публичности и государственной регистрацией: Закрытый перечень действует вместе с принципом публичности: система регистрации способна фиксировать только предусмотренные законом виды прав. Гражданский кодекс связывает момент возникновения права собственности по договору с передачей вещи, а в случаях, подлежащих регистрации, с моментом регистрации или нотариального удостоверения [15, ст. 185]. При открытом же перечне регистрирующий орган вынужден самостоятельно решать вопрос о фиксации каждого нетипичного права, что снижает надежность системы.

Вещный эффект обязательственных прав: Наиболее спорным на практике является вопрос о вещном эффекте таких обязательств, как аренда, безвозмездное пользование и доверительное управление: сохраняются ли эти отношения при продаже имущества, требует четкого ответа. Модель закрытого перечня позволяет решить этот вопрос системно, то есть

законодатель сам выбирает отношения, которым придается вещный эффект, и связывает его с регистрацией [6, P. 27-40].

Влияние на инвестиционные и обеспечительные отношения: Для иностранных инвесторов и кредиторов решающее значение имеет то, обладает ли обеспечительное средство вещным статусом. Законодательство в сфере защиты частной собственности определило гарантии прав собственников [19], а законодательство об ипотеке детально урегулировало залог недвижимости [18]. Однако пока общая система вещных прав не станет определенной, статус новых форм обеспечения (например, сохранения права собственности или фидуциарного обеспечения) будет оставаться неясным.

Социально-экономические пределы реформы: Если закрытие перечня осуществить механически, оно может вступить в противоречие с действительными потребностями практики. Предпринимательский оборот постоянно создает новые формы обеспечения и пользования, а законодатель реагирует на них с опозданием. Поэтому государства, воспринявшие модель закрытого перечня, идут двумя путями: либо периодически пересматривают перечень, либо определяют содержание отдельных типов достаточно широко [6, P. 27-40]. В условиях Узбекистана предпочтительнее второй путь, поскольку он не порождает потребности в частом изменении законодательства. Кроме того, ввиду связи реформы с земельными отношениями закрытие перечня вещных прав требует сохранения правового статуса существующих прав на земельные участки и четкого определения переходных правил [17].

Баланс между Гражданским кодексом и специальными законами: Даже при принятии модели закрытого перечня вещные права могут предусматриваться не только кодексом, но и специальными законами.

Важно, чтобы полномочие создавать такой вид права принадлежало акту уровня закона и чтобы он подчинялся общим правилам кодекса. В противном случае система вещных прав расширялась бы ведомственными актами, и содержание принципа было бы сведено на нет. С этой точки зрения необходимо закрепить в Гражданском кодексе формулу «виды вещных прав определяются настоящим Кодексом и законами», а также установить механизм согласования прав, предусмотренных специальными законами, с системой кодекса [10]. [15, ст. 165]

Новые объекты и пределы действия принципа: Вхождение в оборот цифровых активов, токенизированных прав и иных нематериальных объектов ставит перед системой вещных прав новый вопрос: ограничивает ли принцип виды прав или также круг объектов. В доктрине преобладает подход, согласно которому numerus clausus действует в отношении видов прав, тогда как круг объектов является самостоятельным вопросом и решается через законодательное определение понятия вещи [6, P. 27-40]. Это разграничение важно и для Узбекистана: вопрос о признании права собственности на цифровые объекты либо об определении их в качестве объектов особого абсолютного права должен решаться независимо от вопроса о закрытии перечня вещных прав. Иначе даже при закрытом перечне неопределенность понятия объекта может привести к формированию на практике новых, неизвестных закону абсолютных прав.

Предложения: Во-первых, предлагается исключить из статьи 165 Гражданского кодекса выражение «в частности» и закрепить общее правило о том, что вещные права определяются только настоящим Кодексом и законами и что их перечень не может быть расширен. Такое решение соответствует кодексам Японии и Китая, а также нидерландской модели [9]. [10] [7]

Во-вторых, необходимо ввести законодательное определение вещного права, то есть прямо указать в кодексе признаки его абсолютности, следования за вещью и защиты вещно-правовыми средствами. В-третьих, целесообразно определить в законе императивное ядро каждого вида вещного права (правомочия владения, пользования и распоряжения, а также срок), оставив остальные условия соглашению сторон.

В-четвертых, следует уточнить критерий распределения вещных прав на земельные участки между Гражданским и Земельным кодексами и сосредоточить их гражданско-правовое содержание в кодексе. В-пятых, предлагается разрешить на уровне закона вопрос о вещном эффекте аренды и иных отношений пользования, связав такой эффект с фактом государственной регистрации. В-шестых, одновременно с закрытием перечня вещных прав необходимо предусмотреть в законе в качестве самостоятельного типа новые обеспечительные средства (условие о сохранении права собственности), иначе потребности практики будут побуждать к формальному обходу перечня.

В-седьмых, одновременно с закрытием перечня необходимо принять переходные нормы, то есть гарантировать сохранение прав, возникших и зарегистрированных до вступления закона в силу. В-восьмых, предлагается пересистематизировать раздел Гражданского кодекса о вещных правах, выделив для каждого типа отдельную главу и определив в одном месте основания их возникновения, перехода и прекращения. Это решение соответствует опыту кодексов Швейцарии и Грузии и повышает ясность текста закона [13]. [14]

Наконец, введение принципа не сводится к изменению текста закона. Оно требует формирования единообразного подхода в судебной практике, введения в системе государственной регистрации четкого классификатора

видов прав и унификации порядка оформления вещных прав в нотариальной практике. Поэтому реформу целесообразно планировать как комплекс мероприятий из трех этапов: внесение изменений в Гражданский кодекс, принятие разъяснений Пленума Верховного суда и приведение в соответствие ведомственных актов в сфере регистрации.

В-девятых, предлагается уточнить законодательное определение понятия вещи и закрепить в отдельной норме статус абсолютных прав в отношении нематериальных объектов. В-десятых, в рамках реформы необходимо изучить вопрос о включении в перечень вещных прав таких востребованных практикой типов, как право застройки (superficies) и условие о сохранении права собственности. Эти решения обеспечат, чтобы реформа закрытия перечня не оказалась оторванной от потребностей практики.

Принцип закрытого перечня вещных прав является не средством ограничения свободы договора, а механизмом снижения информационных издержек и охраны интересов третьих лиц. Хотя степень его закрепления внутри континентальной системы различна, современные кодификации идут по пути выражения принципа в виде общей нормы. То обстоятельство, что статья 165 Гражданского кодекса Узбекистана, определив последствия вещного права, оставила открытыми его границы, а изменения 2025 года положили начало переустройству системы вещных прав, создало благоприятную правовую ситуацию для введения этого принципа. Закрытие перечня, введение законодательного определения вещного права и определение императивного ядра содержания каждого типа существенно повысят стабильность национального гражданского оборота и надежность системы регистрации.



Список литературы:

1. Merrill T.W., Smith H.E. Optimal Standardization in the Law of Property: The Numerus Clausus Principle // Yale Law Journal. 2000. Vol. 110. P. 1-70.
2. Baur F., Stürner R. Sachenrecht. 18. Aufl. München: C.H. Beck, 2009.
3. Rudden B. Economic Theory v. Property Law: The Numerus Clausus Problem // Oxford Essays in Jurisprudence. Third Series. Oxford: Clarendon Press, 1987. P. 239-263.
4. Kaser M. Römisches Privatrecht. 16. Aufl. München: C.H. Beck, 1992.
5. van Erp S., Akkermans B. (eds.). Cases, Materials and Text on Property Law. Oxford: Hart Publishing, 2012.
6. Akkermans B. The Principle of Numerus Clausus in European Property Law. Antwerp: Intersentia, 2008.
7. Burgerlijk Wetboek (Гражданский кодекс Нидерландов), книга 3, статья 81.
8. Code civil (Гражданский кодекс Франции), статья 544; Cass. civ., 13 février 1834 (дело Caquelard).
9. Гражданский кодекс Японии (1896), статья 175.
10. Гражданский кодекс Китайской Народной Республики (2020), статья 116.
11. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. М.: Статут, 2009.
12. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017.
13. Schweizerisches Zivilgesetzbuch (Гражданский кодекс Швейцарии), статья 641 и последующие.
14. Гражданский кодекс Республики Грузия (1997).

15. Гражданский кодекс Республики Узбекистан (часть первая) // Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1996 г., приложение к № 2.
16. Закон Республики Узбекистан от 7 февраля 2025 года № ЗРУ-1025 // Национальная база данных законодательства, 07.02.2025 г., № 03/25/1025/0116.
17. Земельный кодекс Республики Узбекистан.
18. Закон Республики Узбекистан «Об ипотеке».
19. Закон Республики Узбекистан «О защите частной собственности и гарантиях прав собственников».