**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

1.1 Понятие права собственности

1.2 Содержание и осуществление права собственности

ГЛАВА 2. СУБЪЕКТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ОБЪЕКТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

2.1 Субъекты права собственности граждан

2.2 Объекты права собственности граждан

ГЛАВА 3. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

3.1 Основания приобретения права собственности

3.2 Прекращение права собственности

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

# ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** Политические и экономические реформы в России последних лет обострили проблемы собственности несогласованностью правовых норм, содержащихся в различных правовых актах. Среди многообразия проблем собственности особую актуальность имеют вопросы приобретения права собственности, т.к. довольно часто они затрагивают как частноправовые, так и публично-правовые сферы жизнедеятельности общества. Отметим, что дисбаланс между публичными и частными интересами вовлекает в свою орбиту не только судебные органы, но и органы прокуратуры, призванные отстаивать интересы не только физических и юридических лиц, но и государства, иные органы, которые полномочны разрешать вопросы собственности в силу своей компетенции. Следует отметить, что гражданское право, используя механизм правовых средств и способов, обеспечивает формирование и удовлетворение имущественных потребностей в нашем обществе. В то же время несовершенство жилищного и иного законодательства, которое непосредственно урегулирует отдельные вопросы собственности, приводит к большому количеству судебных дел и формированию не только положительной, но и отрицательной судебной практики.

В настоящее время в ныне действующем Гражданском кодексе Российской Федерации по сравнению с предшествующим гражданским законодательством приобретение права собственности урегулировано достаточно подробно. Появились новые институты, и поэтому некоторые традиционные основания приобретения собственности претерпели изменения. Так, следует отметить, что действующее законодательство России более не ограничивает количество недвижимых вещей (зданий, сооружений, строений, жилых домов, квартир и т.д.), находящихся в собственности физических и юридических лиц.

В России хотя и с большими трудностями, но все-таки идет становление и развитие института собственности, составляющего основу развития рыночных отношений в экономике страны. Сегодняшние изменения в экономической стратегии государства - получение хозяйственной самостоятельности предприятиями, признание права на существование и развитие различных форм собственности, разгосударствление собственности, возрождение частнопредпринимательской деятельности и т.д. - создают объективные условия для эффективной деятельности института собственности на хорошей правовой основе, каковой является Гражданский кодекс РФ.

**Степень научной разработанности.** В целом, как в общетеоретическом, так и в общеотраслевом плане проблемы сущности и содержания права собственности граждан получили достойное освещение в отечественной правовой науке. Проблемами права собственности граждан занимались такие авторы как Алексеев Н.Н., Анненков К.Н., Астахова М.А., Белов В.А., Вахаев М.Х., Венедиктов А.В., Волков Г.А., Комаров В.А., Колпакова А.В., Кочергин П.В., Курдиновский В.И., Лапач В.А., Мейер Д.И., Мозолин В.П., Певницкий С.Г., Пиджаков А.Ю., Позднякова Р.Б., Покровский И.А., Рубанов А.А., Покровский И.А., Синайский В.И., Суханов Е.А., Тихонова Л.С., Толстой Ю.К., Хаскельберг Б.Л., Шершеневич Г.Ф., Юдина Ю.В. Щенникова Л.В. и другие авторы.

**Объектом дипломного исследования** являются общественные отношения регулирующие право собственности граждан в современных экономических условиях в Российской Федерации.

**Предмет исследования** составляют нормы российского законодательства, регулирующие право собственности граждан, научные издания и материалы периодической печати, относящиеся в теме исследования, материалы судебной практики.

**Целью** настоящей работы будет являться всестороннее изучение такого института гражданского права как право собственности граждан, его юридической природы, практики применения, разработка теоретических положений и рекомендаций по поводу совершенствования нынешнего гражданского законодательства.

Целевая направленность исследования обусловила необходимость решения следующих **задач:**

1. систематизация собранного нами теоретического и фактического материала;
2. выявить сущность самого понятия «право собственности граждан»;
3. проанализировать содержание права собственности граждан;
4. охарактеризовать особенности права собственности граждан на отдельные виды имущества;
5. сделать собственные выводы.

**Методы исследования** составляют общенаучные методы познания: диалектический, историко-правовой, сравнительного правоведения, логический, изучения документов, метод системного подхода. Па протяжении всей работы ведется логическое сравнение между отношением права собственности сегодня и в более ранние этапы существования России, чтобы максимально раскрыть реальное состояние института права собственности.

Логическая последовательность решения поставленных задач определила **структуру дипломной работы,** которая состоит из введения, трех глав, включающих шесть параграфов, заключения, библиографического списка.

# ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

# 1.1 Понятие права собственности

В России наиболее фундаментальные теоретические разработки в области права собственности осуществлялись под воздействием западной традиции права. Особое влияние на отечественную юридическую мысль в этой области оказали учения классиков немецкой философии. Так, например, явное влияние учения Гегеля усматривается в теории собственности, разрабатываемой Б.Н. Чичериным. В специально посвященном этой проблеме труде "Собственность и государство" автор подчеркивал объективный характер отношений собственности, которые выводил из сущности абсолютных начал социальности и государственности. В их числе Б.Н. Чичерин прежде всего называл абсолютную свободу. Он подчеркивал, что "развитие человеческих обществ в силу непреложного закона ведет к свободе, следовательно, и к частной собственности". Другую мысль Гегеля о связи собственности и личности развивает в своем фундаментальном труде "Энциклопедия права" Е.Н. Трубецкой. По его мнению, собственность - это понятие абсолютное, одно из базовых определений личности как субъекта права. "Когда мы говорили о праве собственности какого-либо лица, это значит, что все прочие лица - несобственники - должны воздерживаться от всяких посягательств против того, что составляет для них чужую собственность".

В конце XIX - начале XX в. в русской юридической литературе развернулась дискуссия о содержании понятия права как в теоретико-правовом аспекте, так и в категориях гражданского права. Н. Варадинов, К. Победоносцев, П. Цитович рассматривали право собственности как абсолютное неограниченное господство лица над вещью. Ю. Гамбаров, К. Кавелин, В. Курдиновский, Д. Мейер определяли это понятие как право наиболее полного господства лица над вещью. Ф. Будкевич, Н. Варадинов, К. Победоносцев выдвигали положение о том, что право собственности как таковое не может быть ограничено; оно, по их мнению, представляет собой нечто незыблемое, ограничению должно подлежать лишь право собственника, т.е. право конкретного субъекта. Оппонентами этой точки зрения выступали Е. Васьковский, Ю. Гамбаров, К. Кавелин, В. Курдиновский, Д. Мейер, по мнению которых право собственности является правом только благодаря его ограничениям. Без ограничений правомочий собственника в интересах как общества в целом, так и отдельных его членов, право собственности утратило бы свои функции и превратилось бы в произвол собственника по отношению ко всем остальным.

На этико-религиозном аспекте права собственности акцентировал внимание Е.В. Спекторский. По его мнению, "собственность, оставаясь индивидуальною, должна получить характер не одностороннего, эгоистического самовластия лица над вещью с неограниченным правом пользования, не пользования и злоупотребления, сколько социальной функции". В своей работе ученый особо отмечал, что христианство не отвергает собственность, и выделял основные элементы в трактовке этого понятия христианской мыслью. Немаловажное значение проблеме права собственности отводил С.Л. Франк. Феномен собственности автор неразрывно связывал с институтом гражданского общества, усматривая в нем "оправдание и подлинное обоснование" частной собственности. В концепции С.Л. Франка собственность не составляет абсолютное право личности и по своему содержанию не имеет значения абсолютной власти над определенной сферой благ, права по личному произволу "пользоваться вещами и злоупотреблять ими". Как всякое субъективное право, утверждал правовед, право собственности имеет лишь функциональное, служебное значение, есть форма, в которой осуществляется сотрудничество в служении. Собственник, указывал он, есть не абсолютный самодержец "божьей милостью" над своим имуществом. "Он есть как бы лишь уполномоченный - правда, несменяемый и достаточно прочно обеспеченный в своем положении - управитель вверенного ему достояния, которое онтологически, в последней своей основе, есть "Божье" достояние и верховный контроль над которым принадлежит общественному целому. В интересах осуществления необходимой в служении свободы и не стесненности личностей или вообще молекулярной ячейки, из сотрудничества которых слагается общественное единство, необходимо обеспечение за каждой из них сферы приуроченных к ней материальных благ или природной среды, в связи с которой может наиболее производительно развиваться их деятельность".

По мнению Н.Н. Алексеева, естественно-правовые теории страдают преувеличением частного индивидуального отношения (между лицом и вещью) и не учитывают социального характера собственности. В русском праве само понятие собственности возникает не ранее XVIII в., до этого времени его заменяли понятия "владение" и "вотчина". Даже в период Империи не было четкого различия между правом владения и правом собственности. Способность присваивать вещи принадлежала не индивиду, а Богу и государству. Н.Н. Алексеев формулирует следующее обобщенное понятие собственности: "Собственность есть такое отношение между людьми, при котором праву собственника на господство и распоряжение над встречающимися в ограничении и не принадлежащими к высшим ценностям предметами соответствует универсальная обязанность других людей терпеть власть собственника и не вмешиваться в ее определенные проявления".

Проанализировав основные подходы к пониманию права собственности в дореволюционной отечественной политико-правовой мысли, можно заключить, что особенностью интерпретации феномена собственности в рамках русской правовой традиции является превалирование этико-религиозного аспекта. Кроме того, находясь под сильным влиянием западной теории собственности, русская политико-правовая мысль трансформировала утилитарные мотивы, свойственные западной традиции, в специфическую самобытную форму, характеризуемую приоритетом коллективного интереса в отношениях владения, пользования и распоряжения социальными благами.

В советский период концепция права собственности находилась под влиянием марксистского материалистического миропонимания. Собственность рассматривалась как состояние присвоенности материальных благ и как основание производственных отношений. В свою очередь, право собственности интерпретировалось как юридическая надстройка над базисными экономическими отношениями собственности. Свое наиболее полное юридическое воплощение марксистская концепция права собственности получила в законодательстве СССР в период с 1961 по 1994 г. В этой связи прежде всего выделим Основы гражданского законодательства СССР и союзных республик 1961 г., где правомочия собственности определялись через традиционную для отечественного законодательства триаду: "собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом в пределах, установленных законом" (ст. 19). При этом в Основах отсутствовал единый подход к понятию собственности, что в определенной степени обусловливалось двойственным экономико-юридическим пониманием данного феномена. Так, в разд. II Основ гражданского законодательства дается не одно, а два понятия собственности. Первое из них в юридической науке определялось как "охватывающее", так как "закон исходит из представления о собственности как о явлении, способном как бы охватывать вещь". Таковы в его понимании формулировки; "вещь находится в собственности", "собственность на вещь". Норма абзаца 2 ст. 21 Основ гражданского законодательства ("государство является единственным собственником государственного имущества") - яркий тому пример. Другое понятие собственности, используемое советским правом, интерпретировалось как "натуралистическое", так как в этом случае под собственностью понимается "явление, непосредственно совпадающее с вещью". В качестве примера можно привести норму ст. 23 Основ: "...собственностью колхозов и других кооперативных организаций являются средства производства и иное имущество, необходимое им для осуществления уставных задач".

В современной отечественной правовой доктрине и в юридической практике содержание субъективного права собственности принято характеризовать через составляющие его правомочия. Как в законодательстве, так и в теоретической литературе обычно выделяются три правомочия собственника: владение, пользование и распоряжение определенными социальными благами.

Следует отметить, что впервые в российском законодательстве эта триада получила закрепление в 1832 г. в Своде законов Российской империи (ст. 420 т. X ч. 1), где право собственности формулировалось следующим образом: "Кто был первым приобретателем имущества, по законному укреплению его в частную принадлежность, получил власть, в порядке, гражданскими законами установленном, исключительно и независимо от лица постороннего владеть, пользоваться и распоряжаться оным вечно и потомственно, доколе не передаст сей власти другому, или кому власть сия от первого приобретателя дошла непосредственно или через последующие передачи и укрепления: тот имеет на сие имущество право собственности".

Эта модель содержания субъективного права собственности стала классической для отечественной юридической науки. Так, еще А.В. Венедиктов в первой половине прошлого века указывал на то, что традиционный перечень правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению его имуществом представляет выражение того общего, что свойственно праву собственности во всех формациях.

Триада - владение, пользование и распоряжение - составляет основу концепции права собственности, положенной в ныне действующее гражданское законодательство. При этом не раскрывается содержание данных правомочий, однако в цивилистической науке оно практически общепризнанно: под правомочием владения понимается основанная на законе (или юридически обеспеченная) возможность иметь у себя данное имущество, содержать его в своем хозяйстве (числить на балансе и т.п.); под правомочием пользования - аналогичная возможность эксплуатации (хозяйственного использования) имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления; под правом распоряжения - соответствующая возможность определить судьбу имущества путем изменения его принадлежности, состояния или назначения (в форме отчуждения, уничтожения и т.д.).

Следует акцентировать внимание на том, что, несмотря на нормативное закрепление указанной триады, в правовой науке давно возник вопрос о том, исчерпывается ли перечисленной триадой правомочий право собственности, достаточно ли указания на них для того, чтобы показать юридическую специфику этого права, его отличие от правомочий иных владельцев, не являющихся собственниками. Так, еще М.М. Сперанский, по сути, положивший начало такому традиционному ныне восприятию содержания права собственности, понимал, что триадой не исчерпывается содержание права собственности. От права собственности может быть отделено и владение, и пользование, и распоряжение, но право собственности остается. Объем права собственности всегда остается неизменным в границах, установленных законом. "Неполным может быть лишь осуществление права собственности, но не само право собственности", - писал в этой связи В.И. Синайский.

По нашему мнению, такая позиция представляется весьма убедительной. Осуществление права собственности может быть неполным вследствие наложенных на него ограничений, при устранении которых осуществление права собственности становится возможным в полном объеме. Кроме того, следует обратить внимание и на то, что законодательство других стран содержит иные характеристики этого понятия, говоря, например, о праве "пользоваться и распоряжаться вещами наиболее абсолютным образом" (ст. 544 Гражданского кодекса Франции), о праве "распоряжаться вещью по своему усмотрению и отстранять других от всякого на нее воздействия" (§ 903 Германского гражданского уложения) и т.д. В современном англо-американском праве насчитывают 11 правомочий собственника, причем способных в разных сочетаниях давать около полутора тысяч вариантов прав собственности.

Так, например, английский юрист А. Опоре предложил "полное" право собственности, включающее 11 элементов: 1) право владения, т.е. исключительного физического контроля над вещью; 2) право пользования, т.е. личного использования вещи; 3) право управления, т.е. решения, как и кем вещь может быть использована; 4) право на доход, т.е. на блага, проистекающие от предшествующего личного пользования вещью или от разрешения другим лицам пользоваться ею (иными словами - право присвоения); 5) право на "капитальную ценность" вещи, предполагающее право на отчуждение, потребление, изменение или уничтожение вещи; 6) право на безопасность, т.е. иммунитет от экспроприации; 7) право на переход вещи по наследству или по завещанию; 8) бессрочность; 9) запрещение вредного использования, т.е. обязанность воздерживаться от использования вещи вредным для других способом; 10) ответственность в виде взыскания, т.е. возможность отобрания вещи в уплату долга; 11) остаточный характер, т.е. ожидание "естественного" возврата переданных кому-либо правомочий по истечении срока передачи или в случае утраты его силы по любой иной причине.

Таким образом, ставшая классической для отечественной юридической науки триада правомочий представляется чисто юридической конструкцией, прямо не опирающейся на какое-либо экономическое содержание. Она рождена историческим развитием нашего законодательства, и было бы неправильно искать ее истоки в особых экономических отношениях владения, пользования и распоряжения. В этой связи, по всей видимости, следует поддержать точку зрения, согласно которой "этот перечень не имеет универсального значения".

# 1.2 Содержание и осуществление права собственности

Собственность принадлежит к числу таких понятий, вокруг которых на протяжении многих веков размышляют лучшие умы человечества. Дело все в том, что именно с зарождения института частной собственности начался распад родовой общины, появилось классовое разделение общества. Именно институту права на частную собственность обязано современное человечество своим развитием в экономическом плане.

Практически все войны и прочие социальные потрясения, от которых порой содрогается весь мир, одной из главных причин имеют в конечном счете попытки изменить сложившиеся отношения в сфере собственности, утвердить новый строй этих отношений. Обратим внимание хотя бы на недавнее советское прошлое нашей страны, когда фактически частной собственности не существовало, а существовала и повсеместно распространялась государственная собственность.

Из элементарного определения собственности следует, что собственность - это отношение человека к вещи. К этому, однако, содержание собственности не сводится. Поскольку собственность не мыслима без того, чтобы другие лица, не являющиеся собственниками данной вещи, относились к ней как к чужой, собственность означает отношение между людьми по поводу вещей. На одном полюсе этого отношения выступает собственник, который относится к вещи как к своей, на другом - несобственник, т.е. все третьи лица, которые обязаны относиться к ней как к чужой. Это значит, что третьи лица обязаны воздерживаться от каких бы то ни было посягательств на чужую вещь, а следовательно, и на волю собственника, которая воплощена в этой вещи. Из определения собственности следует, что она выражена материально, а не представляет собой какое-то абстрактное понятие. Однако, помимо материального выражения отношения собственности, некоторые авторы выделяют и волевое ее содержание, поскольку именно независимая воля собственника определяет конкретную вещь как свою собственную.

Собственность - это общественное отношение, а именно - отношения между людьми по поводу вещей и имущественных прав. Причем изначально при появлении собственности это были отношения именно по поводу конкретных вещей, а далее с развитием техники и науки это еще стали и отношения, возникшие в связи с имущественными правами на нематериальные объекты (но не надо путать с нематериальными благами). Например, можно говорить о праве собственности на определенную компьютерную программу. А определенный вид ценных бумаг - акции - свидетельствует о праве собственности акционера на определенную часть имущества акционерного общества.

Отношения и содержание собственности выражаются, с одной стороны, в правовых нормах по правомочиям владения, пользования и распоряжения объектом имущественных прав, но с другой стороны, собственность носит в себе и другое, отличное от иных правовых форм владения, пользования и распоряжения содержание и смысл.

Как экономическая категория собственность выражается в присвоении предметов и средств труда, отношении человека к принадлежащей ему вещи как к своей, при этом все остальные должны относиться к этой вещи как к чужой. Отношения собственности - это материальные, экономические отношения, возникающие независимо от воли и сознания людей. Но поскольку в эти отношения вступают люди, имеющие сознание и волю, конкретные экономические отношения становятся волевыми. Ввиду этого можно сказать, что отношения собственности содержат в себе не только элемент материального выражения собственности (вещи), но и волевого управления сторонами (людьми) своего поведения в отношении определенных вещей и имущественных прав. Отношения собственности представляют собою единство материального и волевого содержания. Объектами экономических отношений собственности являются средства производства и предметы потребления. Содержание этих отношений составляют экономические категории владения, пользования и распоряжения, выражающие каждая определенную сторону отношений собственности.

Владение означает состояние нахождения (закрепленности) средств и продуктов труда у определенного лица или коллектива. Владение - хозяйственное господство собственника над вещью - выражает физическую (материальную) сторону отношений собственности. Право владения можно фактически видеть, когда человек держит вещь при себе, т.е. владеет ею. В пользовании выражается производительное или личное потребление средств и продуктов производства в целях удовлетворения соответствующих потребностей, извлечение из вещи ее полезных свойств. В принципе, право пользования можно фактически наблюдать при использовании собственником вещи по ее целевому назначению. Право распоряжения в экономическом смысле означает совершение собственником актов по реализации и обмену вещей, перенесение их из одного состояния в другое, совершение в отношении вещи актов, определяющих ее судьбу.

Таким образом, собственность как экономическая категория есть отношение между людьми по поводу присвоения средств и продуктов производства, обеспечивающее собственнику владение, пользование и распоряжение материальными благами.

Право собственности в объективном смысле - это совокупность правовых норм, закрепляющих и охраняющих отношения по присвоению (принадлежности) средств и продуктов производства и обеспечивающих собственнику право владения, пользования и распоряжения имуществом. Характер и содержание правовых норм, регулирующих отношения собственности, определяются господствующими в данном обществе экономическими и производственными отношениями. Право собственности в объективном смысле как правовой институт, регулирующий определенную область общественных отношений, следует отличать от субъективного права собственности.

Право собственности в субъективном смысле всегда принадлежит определенному лицу (или группе лиц) и относится к конкретному имуществу. Субъективное право собственности может возникнуть лишь при наличии определенных юридических фактов: купли-продажи, изготовления новой вещи, принятия наследства, получения дара и т.д.

Правоотношение собственности, как и любое другое правоотношение, складывается между субъектами и имеет объекты и содержание. Субъектами правоотношений собственности выступают граждане, юридические лица, коммерческие и некоммерческие организации, РФ, субъекты РФ, городские и сельские поселения и другие муниципальные образования.

Каждый субъект выступает единственным носителем права собственности на принадлежащую ему вещь. Принадлежность вещи одному лицу исключает возможность права собственности другого лица на эту же вещь в полном объеме. Однако право собственности на вещь либо совокупность вещей может принадлежать одновременно двум или нескольким гражданам, юридическим лицам и другим субъектам гражданских правоотношений (общая собственность).

Содержание права собственности составляют принадлежащие собственнику правомочия по владению, пользованию и распоряжению вещью. Рассмотрим содержание данных правомочий. Они представляют собой юридически обеспеченные возможности поведения собственника и принадлежат ему до тех пор, пока он остается собственником. В тех случаях, когда собственник не в состоянии эти правомочия реально осуществить (например, при передаче имущества в аренду, аресте имущества как обеспечительная мера в арбитражном процессе или когда имуществом незаконно владеет другое лицо), он не лишается самих правомочий по владению и распоряжению имуществом, однако, в принципе, у него фактически отсутствует правомочие по пользованию данным имуществом. Во всех случаях приведенного примера получается, что у собственника только формально остается право собственности, но в полном объеме он им воспользоваться не может.

При нормальном осуществлении права собственности собственник может не только владеть, но и пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом. В нашем случае речь идет о том, что временно на законных или незаконных основаниях у собственника имущества возникают ограничения по его использованию и распоряжению, а фактически он либо ограниченно может пользоваться, либо вообще не может пользоваться своим имуществом (например, в суде удовлетворено ходатайство о запрете Регистрационной палате проводить регистрацию любой сделки с данным недвижимым имуществом), а право распоряжения фактически прекращается.

Есть еще один случай, когда собственник имущества получает на законных основаниях определенное ограничение, "ущемление прав" в использовании своего имущества, например, когда недвижимое имущество (земельный участок) собственника обременяют сервитутом. Во всех случаях следует различать законные и незаконные основания для ограничения таких прав собственника. Поэтому далее мы рассмотрим наш вопрос именно с такой позиции. В том случае, когда у собственника существенно "урезаются" его права, ему законом запрещают совершать те действия, которые он вправе совершить с принадлежащим ему имуществом в обычном случае, то собственник такого имущества все равно остается его собственником в полном смысле этого слова. Его правомочия как собственника закреплены за ним, они не передаются на время другому лицу, кроме случаев аренды, проката. Любые ограничения прав собственника закон допускает лишь в случаях для предотвращения еще большего ущерба законным правам и интересам других лиц. Поэтому в таких случаях устанавливают обеспечительные меры в гражданском и арбитражном процессах, и именно для этого земельные участки обременяют сервитутами.

Когда правомочия собственника имущества серьезно ограничиваются не на основании закона, а посредством каких-то незаконных действий, например посредством пользования имуществом без разрешения собственника, при этом владение и распоряжение имуществом остается за собственником, то в таких случаях налицо именно нарушение содержания отношений собственности. В первых случаях, когда ущемление прав собственника происходит на основании закона, его отношение к такому положению дел и волевой момент не учитываются законом (психическое отношение собственника вещи к случившемуся), и, следовательно, "выпадает" из содержания права собственности. В случае, когда вещь незаконно используют, т.е. без нарушения права владения или вероломно захватывают и используют с нарушением права владения, то волевой момент (отношение собственника к происходящему) учитывается законом, поскольку по иным, кроме предусмотренных законом, основаниям имущество собственника может выбыть из его законного владения только по его воле. Однако и в этом случае следует сделать оговорку, поскольку, помимо воли собственника, имущество выйдет из его владения и пользования или того и другого вместе с правом распоряжения в виду несчастного случая, риска случайной гибели, порчи или иного повреждения имущества, ответственность за которые всегда несет собственник данного имущества.

Правомочие владения - это законодательно закрепленная в нормах права и обеспеченная силой принуждения в отношении всех третьих лиц, незаконно посягнувших на права собственника, возможность господства над вещью. Иными словами, в данном случае формально (внешне это никак не выражается) все третьи лица обязаны в силу каких-либо оснований считать именно данное лицо собственником принадлежащего ему имущества. Речь при этом идет о хозяйственном господстве над вещью, которое вовсе не требует, чтобы собственник находился с ней в непосредственном соприкосновении, просто все третьи лица должны относиться к данной вещи как к чужой. Например, уезжая в длительную командировку, собственник продолжает оставаться владельцем находящихся в его квартире вещей.

Владение может быть законным и незаконным. Законным называется владение, которое опирается на какое-либо правовое основание, по которому данная вещь была приобретена в собственность. В рамках настоящей книги мы будем рассматривать способы приобретения права собственности. Незаконное владение на правовое основание его приобретения не опирается. Вещи по общему праву находятся во владении тех, кто имеет то или иное право владения ими. Указанное обстоятельство позволяет при рассмотрении споров по поводу вещи исходить из презумпции законности фактического владения. Иначе говоря, тот, у кого вещь находится, предполагается имеющим право на владение ею, пока не доказано обратное.

Правомочие пользования - это юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее личного или производственного потребления. Нередко одна и та же вещь может использоваться как в целях личного потребления, так и в производственных целях. Так, швейную машину можно использовать для пошива одежды не только своей семье, но и на сторону за плату. Правомочие пользования обычно опирается на правомочие владения. Но иногда можно пользоваться вещью, не владея ею. Например, магазин по прокату музыкальных инструментов сдает их напрокат с тем, чтобы пользование ими происходило в помещении ателье, скажем, в определенные дни и часы. Тоже и при пользовании игровыми автоматами.

Некоторые вопросы могут возникнуть при определении такой формы выражения правомочия по распоряжению вещью, как ее потребление в процессе использования или уничтожение (умышленное). Если собственник уничтожает вещь или выбрасывает ее, то он распоряжается вещью путем совершения односторонней сделки, поскольку воля собственника направлена на отказ от права собственности. Поэтому в указанном случае имеет место осуществление только права пользования вещью, но не права распоряжения ею.

Можно сделать вывод о том, что в отношении собственности можно говорить не только об отношениях права собственности как экономической категории, но и об отношениях права собственности в юридическом смысле, т.е. с правовым содержанием данных отношений. Поскольку трудно говорить об экономическом содержании таких отношений, когда, например, собственник посредством суда пытается истребовать вещь из чужого незаконного владения и т.д.

Сама конструкция права собственности в ГК РФ 1994 г. не могла не встретить общей положительной оценки всей юридической общественности. Норма ст. 209 ГК РФ воплотила положительный опыт зарубежного правового регулирования.

В п. 2 и 4 ст. 209 ГК РФ раскрываются способы реализации прав, принадлежащих собственнику, прежде всего права распоряжения. Перечень указанных способов не является исчерпывающим. При их характеристике необходимо принимать во внимание три обстоятельства. Во-первых, собственник вправе осуществлять реализацию принадлежащих ему прав по своему усмотрению. Он не связан волей других лиц в выборе и совершении действий в отношении своего имущества, чем выгодно отличается от субъектов иных вещных прав на данное имущество. Во-вторых, круг действий, которые может совершать собственник по реализации принадлежащих ему прав, ограничен лишь рамками, устанавливаемыми законом или иным правовым актом. При этом положение п. 2 ст. 209 ГК РФ о том, что он может передавать другим лицам, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, вызывает сомнение. В действительности речь идет о передаче имущества во владение, пользование и распоряжение других лиц, границы которых определяются собственником, но не самого права как возможности владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом. Иначе при передаче всех указанных трех прав он лишается права собственности. В-третьих, предусматриваются два вида ограничений в области осуществления права собственности. Действия, совершаемые собственником, не должны противоречить закону и иным правовым актам, например не нарушать требований по обеспечению противопожарной безопасности. Совершаемые собственником действия не должны также нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц, например право пользования имуществом арендатором, переданное собственником по договору аренды.

Решением Жигулевского городского суда от 19.09.2005 заявление М. об установлении факта добросовестного приобретения автомобиля было удовлетворено, он был признан добросовестным приобретателем автомобиля ВАЗ-2101, РЭО ГИБДД г. Жигулевска было обязано снять с регистрационного учета данный автомобиль.

В кассационном порядке дело не рассматривалось.

Президиум Самарского областного суда решение отменил, указав следующее.

М. обратился в суд с заявлением об установлении факта добросовестного приобретения автомобиля ВАЗ-2101, указав, что в апреле 1997 он приобрел автомобиль и поставил его на учет в ГИБДД Жигулевского ГОВД.

09.06.2005 М. обратился в ГИБДД Жигулевского ГОВД с заявлением о снятии автомобиля с учета с целью продажи, в чем ему было отказано, поскольку при осмотре автомобиля были обнаружены признаки изменения маркировки двигателя.

По данному факту была проведена проверка, в результате которой постановлением начальника Жигулевского ГОВД в возбуждении уголовного дела в отношении М. было отказано.

Ссылаясь на то, что он является добросовестным приобретателем автомобиля, М. просил суд установить данный факт. Согласно ст. 262 ГПК РФ суд устанавливает факты, имеющие юридическое значение, только при невозможности получения заявителем в ином порядке надлежащих документов, удостоверяющих эти факты, или при невозможности восстановления утраченных документов.

Из заявления М. усматривается, что он фактически оспаривает действия ОГИБДД Жигулевского ГОВД, отказавшего ему в проведении регистрационных действий в отношении принадлежащего ему автомобиля, хотя при этом ставит вопрос о признании его добросовестным приобретателем.

Между тем в соответствии со ст. 302 ГК РФ признание добросовестным приобретателем представляет собой форму защиты прав такого приобретателя от притязаний собственника вещи при рассмотрении исковых требований собственника об изъятии данной вещи из чужого незаконного владения. Однако по настоящему делу такие требования никем не заявлялись.

В данном случае спор возник в связи с отказом органов ГИБДД снять с регистрационного учета автомобиль М. по причине обнаружения на двигателе автомобиля изменения маркировки двигателя (первоначальная маркировка блока цилиндров уничтожена - сточена).

Таким образом, суд не определил характер правоотношений, возникших по данному делу, не установил нормы материального права, подлежащие применению, которыми следовало руководствоваться.

Суд, признав М. добросовестным приобретателем, возложил на РЭО ГИБДД г. Жигулевска обязанность по снятию транспортного средства с регистрационного учета.

Между тем порядок проведения регистрационных действий автомототранспортных средств в органах ГИБДД установлен Правилами регистрации автомототранспортных средств и прицепов к ним в Государственной инспекции безопасности дорожного движения МВД РФ, утвержденными приказом МВД РФ от 27.01.2003. Пунктом 17 данных Правил предусмотрено, что в случае обнаружения признаков скрытия, изменения, уничтожения маркировки, нанесенной на транспортные средства организациями-изготовителями, регистрационные действия не производятся; документы и регистрационные знаки, содержащие подобные признаки, задерживаются, с документов снимаются копии, а их оригиналы (регистрационные знаки) вместе с сообщением об обнаружении признаков преступления передаются в орган внутренних дел по месту их обнаружения для проведения необходимых действий и принятия решения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Таким образом, собственно факт добросовестного приобретения права собственности на транспортное средство не порождает безусловной обязанности органов ГИБДД допустить его к участию в дорожном движении.

Часть 3 ст. 209 ГК РФ устанавливает множественность форм собственности на землю и другие природные ресурсы, возможность нахождения их в частной, государственной, муниципальной собственности и других формах собственности.

Согласно Конституции РФ земля может находиться в частной, государственной и муниципальной собственности. Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в частную собственность. В соответствии со ст. 15 ЗК РФ иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица также могут обладать на праве собственности земельными участками, за исключением тех из них, которые находятся на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ, и на иных установленных особо территориях в соответствии с федеральными законами.

В соответствии со ст. 212 ГК РФ имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также РФ, субъектов РФ, муниципальных образований. Права владения, пользования и распоряжения своим имуществом всех собственников подлежат судебной защите равным образом.

Согласно ст. 55 Конституции РФ и п. 2 ст. 1 ГК РФ гражданские права могут быть ограничены только на основании федерального закона. В виду этого все другие нормативные акты подзаконного характера не могут подлежать применению после принятия Конституции РФ 12 декабря 1993 г.

Согласно ст. 213 ГК РФ коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям. Поэтому при разрешении споров следует иметь в виду, что с момента внесения имущества в уставный (складочный) капитал и государственной регистрации соответствующих юридических лиц учредители (участники) названных юридических лиц утрачивают право собственности на это имущество.

Общеизвестна характеристика права собственности как идеального (предполагаемого) права, включающего в себя правомочия собственника владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими ему вещами (п. 1 ст. 209 ГК РФ). Эта характеристика выражает содержание права собственности как права на вещь, она не говорит о собственности как о каком-то идеализированном и абстрактном понятии, выражении какого-то единого свойства. Между тем на протяжении всего развития российской юридической науки различные авторы подчеркивали и акцентировали свое внимание на абстрагировании понятия собственности. Так, В.И. Синайский говорит о праве собственности как о "наименее ограниченном вещном праве". Та же мысль, но в несколько иной, положительной форме выражена К.П. Победоносцевым: "...право собственности есть власть в порядке, установленном гражданскими законами, исключительно от лица постороннего, владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом вечно и потомственно, доколе хозяин не передаст сей власти другому". Г.Ф. Шершеневич усиливает эту формулировку, добавляя к ней слова "и независимо" ("исключительно и независимо от лица постороннего"). Аналогичные характеристики находим в работах советских и современных российских ученых гражданского права. Конечно, возможно для науки и изучения гражданского права, самого института права собственности имеет значение рассматривать его с различных позиций, в том числе и говорить об абстрактном содержании права собственности, но никаких практических важных и ценных знаний, советов такое понимание и представление права собственности в себе не несет, поэтому мы не будем далее излишне вдаваться в подробности теорий, а ограничимся их упоминанием.

1) Право собственности оформляет власть человека над вещью, представляет собой юридически возможные действия собственника, направленные на владение, пользование или распоряжение вещью;

2) власть над вещью, заключенная в праве собственности, имеет характер исключительный, т.е. у одной вещи не может быть более одного собственника;

3) власть над вещью, заключенная в праве собственности, реализуется независимо от всех третьих лиц, что означает наличие у собственника возможности свободно определить те цели, ради достижения которых он будет осуществлять принадлежащее ему право собственности;

4) власть над вещью, составляющая право собственности, является пожизненной и наследуемой;

5) отчуждение власти над вещью, составляющей право собственности, может быть осуществлено только по воле носителя этой власти.

# ГЛАВА 2. СУБЪЕКТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ОБЪЕКТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

# 2.1 Субъекты права собственности граждан

Субъектами права собственности граждан могут быть все граждане Российской Федерации, а также наравне с ними иностранные граждане и лица без гражданства, кроме случаев установленных федеральными законами или международным договором РФ (п. 3, ст. 62 Конституции РФ), независимо от возраста, состояния здоровья, дееспособности.

Так например согласно ГК РФ член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, полностью внесшего свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иные помещения, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Определением Железнодорожного районного суда прекращено производство по иску Очневой А.И. о признании права собственности на долю в гараже.

Судебная коллегия по гражданским делам, рассмотрев материалы дела, доводы истца, изложенные в частной жалобе, определение отменила, указав следующее.

Прекращая производство по данному делу, суд указал в определении, что спорный гараж ни за кем не зарегистрирован по праву собственности в регистрационной палате и земельном комитете, и потому требования Очневой А.И. о признании своего права на долю в гараже не подлежат рассмотрению.

Между тем такой вывод суда противоречит требованиям ст.218 ГК РФ.

Из материалов дела видно, что Очнева С.П. является членом ГСК, в котором за ней числится гараж № 17. Паевые взносы за гараж Очневой С.П. полностью выплачены.

Согласно п. 4 ст. ГК РФ член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, полностью внесшего свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иные помещения, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

С учетом того, что Очнева С.П. полностью выплатила паевые взносы за спорный гараж, она приобрела на него право собственности.

Определение суда отменено, дело направлено в тот же суд для рассмотрения по существу.

Тем не менее, гражданин как субъект права собственности выступает в различных правовых качествах. В частности в одних случаях гражданин является наемным работником, в другом – индивидуальный предприниматель и т.д. Все это не может не сказаться на положении гражданина как субъекта права собственности. Дело в том, что гражданин может заниматься предпринимательской деятельностью, лишь будучи зарегистрированным в установленном законом порядке. Поэтому все случаи, когда гражданин в качестве собственника вводит свое имущество в гражданский оборот, следует разбить на две группы. К первой отнести те, когда выступление гражданина в качестве собственника регистрации не требует, ко второй те, когда такая регистрация требуется.

В первом случае понятие регистрации может относиться либо к принадлежащему гражданину имуществу, либо к совершаемым им сделкам, но не к его деятельности в качестве собственника. В частности гражданин имеет право заниматься экономической деятельностью, не направленной на извлечение прибыли, например, в качестве наемного работника. При этом в собственности гражданина может находиться имущество, подлежащее специальной регистрации, например, недвижимость. Он может также совершать подлежащие специальной регистрации сделки, например, приватизировать занимаемое им жилое помещение и т.д.

Во втором случае, имеется в виду регистрация гражданина, который выступая в гражданском обороте в качестве собственника, занимается предпринимательской деятельностью:

1) когда гражданин занимается предпринимательской деятельностью, основанной на собственном труде;

2) когда гражданин занимается предпринимательской деятельностью с привлечением наемного труда, но без образования юридического лица;

3) когда гражданин занимается предпринимательской деятельностью с привлечением наемного труда на базе образования юридического лица.

В первых двух случаях такая регистрация направлена на то, чтобы установить контроль за законностью предпринимательской деятельности гражданина.

Граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без создания юридического лица (индивидуальные предприниматели), вправе приобретать в собственность различные «средства производства», имущество государственных и иных предприятий и организаций, включая имущественные комплексы и любое другое имущество, необходимое для предпринимательской деятельности, в том числе используемое ими с привлечением наемных работников, кроме имущества, которое по соображениям государственной и общественной безопасности либо согласно международным обязательствам России не может принадлежать гражданину.

Отсутствие юридического лица в данном случае означает лишь то, что по всем своим обязательствам, в том числе и перед наемными работниками, такой индивидуальный предприниматель в соответствии со ст. 24 ГК РФ отвечает своим имуществом, на которое по действующему законодательству может быть обращено взыскание.

В состав имущества индивидуального предпринимателя, выступающего, например, в качестве участника полного товарищества, включается также его доля в складочном капитале такого товарищества. С согласия других участников полного товарищества возможна передача доли или ее части как другому участнику, так и третьему лицу (ст. 79 ГК РФ). При этом к приобретателю доли или ее части соответственно переходят и все связанные с этим права. Но обращение кредиторами взыскания на долю полного товарища в складочном капитале допускается только при отсутствии у индивидуального предпринимателя иного имущества для покрытия долгов (ст. 80 ГК РФ). Индивидуальные предприниматели как физические лица вправе иметь в собственности и любое иное имущество, которое может составлять право собственности граждан. Они не обособляют, во всяком случае юридически, имущество, используемое ими для предпринимательской деятельности, от другого своего имущества. Именно поэтому все принадлежащее им имущество может являться объектом взыскания со стороны любых кредиторов.

В случае, когда гражданин занимается предпринимательством, создав самостоятельно или с другими лицами юридическое лицо, собственником имущества, которое гражданин выделил юридическому лицу, даже если он единолично учредил его, становится само юридическое лицо, а гражданин имеет в отношении его обязательственные права (2 п. 2 ст. 48 ГК РФ). В этом случае гражданин, по общему правилу, не отвечает по обязательствам юридического лица и в случае финансового краха рискует потерять лишь имущество, которое он в это юридическое лицо вложил.

Таким образом любой гражданин вправе иметь имущество стоимость и количество которого не ограничено, за исключением имущества запрещенного и ограниченного к обороту. Гражданин несет ответственность всем имуществом на которое может быть наложено взыскание.

Следует отметить, что факт ответственности всем имуществом при осуществлении предпринимательской деятельности является сдерживающим фактором развития малого бизнеса. С одной стороны он дисциплинирует индивидуального предпринимателя, однако наличие этого обстоятельство отпугивает желающих заняться бизнесом. Как модель при разрешении данной проблемы следует взять ст. 6 Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» которая предусматривает ответственность только имуществом используемым для извлечения прибыли.

Отношения сособственников могут быть различными. В зависимости от той степени согласия и доверительности во взаимодействии, которой характеризуются эти отношения, решается вопрос о том, определять ли сособственникам долю доходности каждого из них или не делать этого. Первый случай можно обозначить термином "имущество, подлежащее разделу", второй - "имущество нераздельное". Современная терминология предлагает наименования "общая долевая собственность" и "общая совместная собственность" (соответственно с определением и без определения собственнических долей).

Общая долевая собственность возникает в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, общая совместная - только в случаях, прямо предусмотренных законом (ст. 244 ГК РФ). В настоящее время законом предусмотрены всего два пути возникновения права общей совместной собственности (ст. 256, 257 ГК РФ): оно появляется, во-первых, у супругов на имущество, приобретенное ими во время брака, и, во-вторых, у членов крестьянского (фермерского) хозяйства на имущество, используемое для ведения такого хозяйства. Разумеется, договором между сособственниками может быть установлен иной режим названного имущества, в частности режим общей долевой собственности. Доли в праве общей долевой собственности определяются по соглашению сторон, решению суда, указанию закона или завещания. При отсутствии такого определения доли считаются равными (ст. 245 ГК РФ).

Общая собственность прекращается в результате раздела и изменяется в случае выдела доли одного или нескольких сособственников из общего имущества. Для прекращения права общей совместной собственности предварительно необходимо определить размеры долей, в соответствии с которыми должен происходить раздел (производиться выдел). Интересно, что дореволюционные юристы не различали понятия "раздел" и "выдел". Действительно, выдел доли такого количества сособственников, после которого в общей собственности остается доля только одного сособственника, по сути равнозначен разделу. Требование о разделе или выделе мог предъявить любой из сособственников; соответствующие условия определялись его соглашением с другими сособственниками. Если в течение года с момента получения сособственниками требования о разделе или выделе доли, соглашения о его условиях (способах выдела) не достигалось, раздел (выдел) производится судом. Современное законодательство содержит аналогичные правила (ст. 252, 254 ГК РФ).

Владение и пользование имуществом, находящимся в общей совместной собственности, осуществляется всеми сособственниками совместно (сообща), а находящимся в общей долевой собственности - по соглашению, в основу которого положен размер долей. Иное может быть установлено соглашением сторон, а для общей долевой собственности - и решением суда. Современный участник общей долевой собственности по-прежнему вправе требовать предоставления в его владение и пользование части самой вещи, соразмерной его доле в праве на нее, либо компенсации непредоставленного владения и пользования (ст. 247, 253 ГК РФ). Распоряжение вещью в целом, находящейся в общей собственности, осуществляется по общему согласию всех участников, причем согласие участников общей совместной собственности предполагается, если иное не установлено законом или соглашением между ними (ст. 246, 253 ГК РФ). Распоряжение долей ценности общего имущества осуществляется соответствующим сособственником единолично при условии соблюдения преимущественного права покупки других сособственников (ст. 246, 250 ГК РФ).

Право общей собственности необходимо отличать от права собственности на имущество "такой совокупности лиц, которая, являясь юридическим лицом, представляет собой одно целое, вследствие чего субъектом права собственности является никак не каждое из входящих в его состав лиц в отдельности, а само лицо юридическое, почему в этом случае и право собственности должно быть почитаемо отдельным, а не общим". Это замечание К.Н. Анненкова, хотя и было сделано более века назад, осталось актуальным, поскольку и в дореволюционной России происходила не меньшая, а может быть, и большая путаница с правом общей собственности, особенно на землю и иное недвижимое имущество.

Институт права общей собственности вполне может стать базой для конструирования родового понятия общих субъективных гражданских прав, т.е. прав, принадлежащих одновременно нескольким лицам. Возможность и необходимость их установления не только на материальные предметы (вещи) предопределяется возможностью юриспруденции отделить друг от друга сферы отношений управомоченных лиц друг с другом и их отношений ко всем другим лицам. А именно, юриспруденция обособляет и противопоставляет другим лицам общую волю, точнее, общее для всех управомоченных волеизъявление. Подобно тому, как в случае с правами индивидуальной принадлежности все другие лица видят один акт волеизъявления, точно так же в случае с правами общими они воспринимают не отдельные акты волеизъявления каждого из управомоченных лиц, а единый, выработанный ими по внутренним правилам акт волеизъявления. Добросовестные контрагенты, противостоящие нескольким управомоченным, не должны ничего терять, если окажется, что выраженная вовне единая воля была сформирована или выражена с нарушением внутренних правил, действующих между управомоченными, - такова основная идея института общих прав, вернее, общих правоотношений, ибо несколькими лицами может быть представлен не только управомоченный субъект правоотношения, но и его контрагент.

Правоотношения общей собственности (совместной и долевой) не являются единственным случаем, когда управомоченный субъект представлен несколькими лицами. Родовая категория общих субъективных прав вовсе не исчерпывается единственной видовой категорией права общей собственности. Другими видовыми категориями, образующими понятие общих прав, являются права авторские в формах правоотношений нераздельного и раздельного соавторства, а также обязательственные в форме солидарной и долевой. Хотя каждый из трех случаев общих правоотношений представлен двумя разновидностями, различные наименования (совместное, нераздельное и солидарное, а также долевое, раздельное и опять долевое) не мешают правильно соотнести эти варианты друг с другом. О совместном (нераздельном, солидарном) общем правоотношении говорят в том случае, когда объекты правоотношений соучастников (доли в ценности и доходности) являются определимыми; о долевом (раздельном) общем правоотношении - когда объекты правоотношений соучастников (доли) являются определенными. Понятно, что наиболее естественным вариантом общего гражданского правоотношения является именно совместный вариант. Вариант с определенными долями (хотя бы и в стоимости, а не в имуществе) представляет собой, строго говоря, некое переходное состояние между общим и классическим (индивидуальным) правоотношением.

Одним из основных принципов действующего семейного законодательства РФ является признание лишь брака, заключенного в органах записи актов гражданского состояния (п. 2 ст. 1, п. 2 ст. 10 СК РФ). По общему правилу только зарегистрированный в установленном законом порядке брак порождает те права и обязанности, в том числе в отношении имущества, которые предусмотрены законом для супругов. Между тем в последнее время получили довольно широкое распространение и отношения, когда граждане не вступают в официальный и зарегистрированный брак.

Законодательство большинства других государств также признает лишь брак, оформленный в установленном порядке, т.е. зарегистрированный в наделенных соответствующими полномочиями государственных или муниципальных органах либо совершенный по определенному религиозному обряду, если законы данной страны приравнивают религиозный брак к зарегистрированному светскому.

Фактические брачные отношения существовали всегда. Фактический брак по своему содержанию ни чем не отличается от брака, зарегистрированного в установленном законом порядке. При фактических брачных отношениях мужчина и женщина физически сожительствуют друг с другом, совместно ведут хозяйство, могут завести и воспитывать детей. По ранее действовавшему законодательству право совместной собственности могло возникнуть у фактических супругов лишь на жилое помещение, в котором оба они прописаны (зарегистрированы) и которое они приватизировали в совместную собственность. В настоящее время, если супруг продаст или иным образом передаст свое жилое помещение (оформленное в собственность на него) третьим лицам, то иск фактического супруга о признании недействительной купли-продажи жилого помещения или иной сделки не будет удовлетворен.

По общему правилу к отношениям лиц, состоящих в фактическом браке, по поводу совместно нажитого имущества применяются нормы гражданского законодательства об общей долевой собственности. Это вытекает из содержания п. 3 ст. 244 ГК РФ: общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. Данному положению соответствует судебная практика, сложившаяся после 8 июля 1944 г.: споры об общем имуществе лиц, не состоявших в зарегистрированном браке, разрешаются на основании норм гражданского законодательства о долевой собственности, а не норм семейного законодательства о совместной собственности, и доли таких лиц должны определяться в зависимости от степени участия сторон в приобретении общего имущества. И это несмотря на то, что в силу лично-доверительного характера отношений между фактическими супругами они в действительности владеют и пользуются имуществом сообща, без определения долей, т.е. так, как это происходит при режиме совместной собственности.

Фактические супруги, как и любые другие участники общей долевой собственности, вправе заключить соглашение о разделе имущества, находящегося в их общей долевой собственности, а также соглашение о порядке владения, пользования, распоряжения таким имуществом, о распределении плодов и доходов от использования такого имущества (ст. 246 - 248, 252 ГК РФ).

# 2.2 Объекты права собственности граждан

По ранее действовавшему законодательству собственность граждан в соответствии с ее потребительским назначением распространялась главным образом на предметы потребления. Что же касается средств потребления, то гражданин мог быть собственником лишь мелких средств производства, а их использование с привлечением наемного труда, как правило, не допускалось. По новому законодательству граждане могут быть собственниками любого имущества, в том числе различных видов недвижимости, включая земельные участки, предприятия как имущественные комплексы (ст. 132 ГК РФ), а также иметь в собственности оборудование, транспортные средства и другие средства производства.

Однако, несмотря на то, что действующее законодательство устранило количественные, стоимостные и временные ограничения на объекты права собственности граждан, Гражданский кодекс допускает установление законом правил, ограничивающих возможность приобретения в частную собственность отдельных видов имущества (ст. 213 ГК РФ).

Объектом права собственности граждан и юридических лиц не может быть имущество, изъятое из оборота, поскольку оно составляет объект исключительной собственности Российской Федерации. По действующему законодательству таким имуществом являются богатства континентального шельфа и морской экономической зоны, некоторые виды вооружений, памятников истории и культуры. Например, согласно ст. ст. 1,2 Закона «О недрах» от 21 февраля 1992 г. в редакции Федерального закона от 3 марта 1995 г. недра, включая содержащиеся в них полезные ископаемые, являются государственной собственностью.

Такие ограничения могут быть установлены законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности. Здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Так судом рассмотрено дело по заявлению Прокурора Самарской области, г. Самара, о признании недействительными решения от 28.09.94 Комитета по управлению имуществом г. Самары и договора купли-продажи нежилого помещения, заключенного с ИЧП Радугин А.П. г. Самара, с участием Департамента по управлению государственным имуществом администрации Самарской области, г. Самара, Управления по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям г. Самары, г. Самара.

Как следует из материалов дела, на основании решения Комитета по управлению имуществом г. Самары от 28.09.2004 № 943 "О приватизации сданного в аренду нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Самара, ул. Ново-Садовая,4" Комитетом и ИЧП Радугиным А.П. заключен договор купли-продажи от 28.09.94 встроенного нежилого помещения площадью 172,6 кв. м, расположенного в жилом доме по указанному адресу, и выдано свидетельство о праве собственности № 128 от 28.09.94 года Радугину А.П.

Рассматривая дело, суд установил, что в подвале жилого дома находится защитное сооружение гражданской обороны, которое числится в Управлении по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям г. Самары как убежище № 277, о чем свидетельствуют имеющиеся в деле документы.

При этом убежище № 277 класса защиты, встроенное для укрытия 180 человек, построено в 1952 г. Убежище зарегистрировано в журнале учета защитных сооружений г. Самары согласно гл. 2 Порядка учета защитных сооружений, Временной инструкции о порядке учета и содержания защитных сооружений гражданской обороны. На убежище имеется паспорт, оформленный в соответствии со СНИП 3.01.09-84. В паспорте убежища указано на то, что в мирное время помещение эксплуатируется как склад "Текстильшвейторга". Наличие защитного сооружения по адресу: г. Самара, ул. Ново-Садовая,4 также подтверждено заключением судебной экспертизы № 1668/16/04 от 07.07.2004.

Согласно приложению № 1 к Постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.91 № 3020-1 защитные сооружения гражданской обороны, являющиеся объектами инженерной инфраструктуры, предназначенные для использования в особый период, относятся исключительно к федеральной собственности.

В соответствии с п. 2.2.2 Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации на 1992 г. объекты гражданской обороны подлежали приватизации только по решению Правительства Российской Федерации либо правительств республик в составе Российской Федерации.

Пунктом 2.1.37 Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 24.12.93 № 2284, приватизация защитных сооружений гражданской обороны запрещена.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.04.94 № 359 "Об утверждении Положения о порядке использования объектов и имущества гражданской обороны приватизированными предприятиями, учреждениями и организациями" установлено, что соответствующие управления при выявлении объектов и имущества гражданской обороны, приватизированных с нарушением установленного порядка, обязаны принять меры к закреплению таких объектов и имущества в государственную собственность. Перечень объектов гражданской обороны приведен в п. 2 указанного Положения, в который включены отдельно стоящие, встроенные убежища гражданской обороны, специализированные складские помещения для хранения имущества гражданской обороны и другие объекты.

Постановлением Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 25.02.98 № 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (в п. 3) разъяснено, что документом, подтверждающим право собственности субъектов права федеральной, государственной и муниципальной собственности на отдельные объекты, является соответствующий реестр федеральной, государственной и муниципальной собственности. При разрешении споров о праве собственности в отношении объектов, не включенных или необоснованно включенных в указанные реестр или перечень, арбитражный суд при определении их принадлежности соответствующим субъектам на праве собственности руководствуется приложениями № 1, 2 и 3 к Постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.91 № 3020-1.

Приватизация была признанна незаконной.

Виды объектов, которые не могут принадлежать на праве собственности гражданам и юридическим лицам, должны быть прямо указаны в законе (ст. 129 ГК РФ), но не в подзаконном акте. Это же касается и объектов, которые могут находиться в собственности частных лиц только по специальному разрешению, т.е. ограниченных в обороте.

Объекты, принадлежащие гражданам на праве частной собственности, могут попадать как под общий, так и под специальный правовой режим. Общий правовой режим предполагает, что в отношении указанных объектов нет никаких специальных правил, которые граждане должны соблюдать, и что при осуществлении своих прав на них они не должны лишь выходить за те общие пределы, которые очерчены в п. 1 ст. 10 ГК РФ.

Сложнее обстоит дело с имуществом, в отношении которого устанавливается специальный правовой режим. Прежде всего это недвижимое имущество – земельные участки, жилые дома, многолетние насаждения и т.д. Вещные права на указанное имущество, равно как и сделки с ним, подлежат государственной регистрации. Отдельные виды недвижимого имущества подлежат специальной регистрации (например, морские суда). Особые правила установлены на приобретения прав на объекты, относящиеся к недвижимости. Так, например, регистрации прав на земельный участок предшествует его отвод. А для возведения жилого дома, помимо отвода участка и регистрации прав на него застройщиком, требуется утверждение проекта постройки дома, получение разрешения на строительство и т.д. И после приобретения в установленном порядке прав на недвижимость на собственнике лежит целый ряд повинностей и обременений, например, уплата налога на недвижимость.

До перехода нашей страны к рыночной экономике земля в условиях исключительной государственной собственности на землю была полностью изъята из гражданского оборота. Проводимые в стране экономические реформы, составной частью которых является земельная реформа, способствовали ликвидации монополии государственной собственности на землю и утверждению права частной собственности на нее.

С начала 1991 года в результате проведения земельной реформы около 40 миллионов граждан Российской Федерации получили в собственность земельные участки, около 12 миллионов сельских жителей стали собственниками земельных долей (паев). Реализации конституционных прав граждан на землю призваны способствовать многочисленные нормативные акты, принятые в последние годы. В частности Земельный кодекс РСФСР 1991 г., Земельный кодекс РФ 2001 г., федеральные законы, а также указы Президента РФ, Постановления Правительства РФ и т.д.

Действующее российское законодательство допускает возможность нахождения земельных участков на праве собственности у граждан, получивших их под индивидуальное жилищное строительство, для садоводства или для ведения личного подсобного или дачного хозяйства, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Кроме того, граждане получившие в собственность здания, сооружения или иную недвижимость в сельских населенных пунктах и на землях сельскохозяйственного назначения, вправе приобретать в собственность и земельные участки, на которых расположены такие объекты. Правовые акты о приватизации допускают приобретение в собственность граждан земельных участков под приватизированными предприятиями, а также под другими объектами недвижимости, находящимися в их собственности. Разрешено также приобретать в собственность предназначенные под застройку земельные участки в городских и сельских населенных пунктах. Граждане как частные собственники земли вправе осуществлять свои правомочия свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Право собственности на жилой дом, другое строение, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законном, может быть признано судом в силу п.3 ст.222 ГК РФ лишь при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

Решением мирового судьи судебного участка № 46 г. Самары удовлетворен иск Л. о признании права собственности на реконструированный жилой дом и сделанный к нему пристрой.

Советский районный суд решение отменил, указав следующее.

В соответствии с п.34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.96 " О некоторых вопросах, связанных с применением части 1 ГКРФ" право собственности на жилой дом, другое строение, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом может быть признано судом в силу п.3 ст222 ГК РФ лишь при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

При разрешении таких споров должны быть представлены доказательства, свидетельствующие о предоставлении в установленном порядке земельного участка, на котором расположена самовольная постройка.

Между тем, Л. не имеет документов на земельный участок и с заявлением о предоставлении ему участка в комитет по управлению имуществом не обращался.

В связи с этим решение мирового судьи о признании за Л. права собственности на пристрой является незаконным и подлежит отмене.

В силу особой общественной значимости оборот земельных участков законодательно ограничен в публичных интересах, так же как и содержание прав землепользователя, включая собственников.

Так, собственник земельного участка использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; сохранять специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством; осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами; соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, не допускать загрязнение, ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий и иные требования закона (ст. 42 Земельного кодекса РФ).

Устойчивое землепользование не может обеспечиваться, исключительно введением института частной собственности. Поэтому наряду с положением о праве собственности на землю, ГК включает нормы о других вещных правах на землю – пожизненном наследуемом владении, постоянном пользовании, земельных сервитутах и т.д.

Наиболее значимыми объектами права собственности граждан, обладающими специальным правовым режимом являются также жилые помещения (квартиры, жилые дома). Данные объекты недвижимости имеют особый правовой режим, определяемый их строго целевым назначением. Ныне действующее законодательство о праве собственности на жилые помещения по своей сути представляет новейшее нормотворчество по регулированию отношений собственности на жилье в современных социально – экономических условиях.

Вместе с тем законодательстве отсутствует указание на жилой дом или его часть как объект правоотношения.

Жилые помещения предназначены исключительно для проживания граждан, а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению такими объектами недвижимости должен производится в соответствии с целевым назначением этих вещей (ст. 288 ГК РФ). Таким образом, не допускается сдача жилых помещений внаем под различные офисы, конторы, склады, размещение в них промышленных, кустарных и иных производств, а также их продажа или иное отчуждение для указанных целей без предварительного перевода этих помещений в категорию нежилых, то есть без изменения их целевого назначения что, в свою очередь, требует соответствующей перерегистрации их в органах, осуществляющих учет данного вида недвижимости.

Под жилым помещением жилищное законодательство понимает не только жилые (в том числе многоквартирные) дома и коттеджи (дачи), приспособленные для постоянного проживания, но и отдельные квартиры и иные жилые помещения (например, отдельные изолированные комнаты в квартирах) и иные жилые помещения, зарегистрированные в этом качестве в государственных органах, осуществляющих учет такого рода недвижимости (обычно территориальное бюро технической инвентаризации – БТИ).

Наиболее значимым объектом права собственности граждан, обладающим специальным правовым режимом, остается жилой дом.

Действующим законодательством предусмотрены различные основания возникновения права собственности на жилой дом. Это купля – продажа, мена, дарение, наследование. Распространенным основанием приобретения права собственности является строительство жилого дома. Для возведения жилого дома, помимо отвода земельного участка и регистрации права на него застройщиком, требуется утверждение проекта постройки дома, получение разрешения на строительство, соблюдение целого ряда противопожарных, санитарных, экологических, строительных и иных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает право собственности на нее. Оно не вправе распоряжаться постройкой, т.е. совершать с ней какие – либо сделки – продавать, дарить, сдавать в аренду. Такое строение изъято из гражданского оборота и не подлежит государственной регистрации.

Важным положением в законодательстве является установление возможности приобретения гражданином в собственность занимаемое им в качестве жилого помещения в доме государственного или муниципального жилищного фонда.

Передача жилых помещений в собственность проживающим в них гражданам производится бесплатно независимо от размера и потребительских качеств помещений. Только от желания нанимателя и членов его семьи зависит, получать или нет в собственность занимаемое помещение.

Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания другим лицам на основании договора (абз. 3 п. 2 ст. 288 ГК РФ).

Право собственности на жилое помещение может быть прекращено по воле собственника. При этом могут быть использованы различные способы: купля – продажа, дарение, мена и т.д.

Вместе с тем законом могут быть учтены и особые случаи прекращения права собственности на жилое помещение. Например, ст. 293 ГК РФ и 91 Жилищного кодекса РФ предусматривает порядок прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение, в частности, за систематическое невыполнение собственником обязанности по поддержанию его в надлежащем техническом и санитарном состоянии, использование жилья не по назначению, систематическое нарушение прав и интересов соседей и т.д.

Специальный правовой режим распространяется и на объекты, не относящиеся к недвижимости. Таковыми являются транспортные средства, подлежащие специальной регистрации, оружие, на приобретение которого требуется специальное разрешение, сильнодействующие яды, которые могут применяться в лечебных, научных и производственных целях, и ряд других объектов, ограниченных в оборотоспособности.

Специальный режим указанных объектов выражается в особых правилах их хранения, учета, запрещении передавать кому бы то не было без надлежащего разрешения, в соблюдении особых мер предосторожности при обращении с ними.

В связи с тем, что все большее число граждан становится участниками хозяйственных товариществ и обществ, выступает на рынке ценных бумаг, в их собственности оказывается немало акций и иных ценных бумаг, удостоверяющих их участие в соответствующем товариществе (обществе) и дающих право на получение прибыли (дивиденда). Их оборот подчиняется особым правилам, и в этом смысле они также попадают под специальный правовой режим. Ценные бумаги как объекты имущественных прав, приобрели в последнее время широкое распространение среди граждан. Поскольку ценные бумаги признаются имуществом и включены законодателем в особую группу вещей, на них распространяется действие института права собственности. Специфика ценных бумаг определяет их подчинение установленному для них специальному правовому режиму.

В состав имущества граждан, принадлежащего гражданам на праве собственности, могут входить и отдельные обязательственные права (например, такие требования, как вклады в банках, либо право пользования чужим имуществом), корпоративные права (права участия в акционерных и других хозяйственных обществах, в кооперативах), а также некоторые правомочия из состава исключительных прав. Они не приобретают тем самым режима вещных прав, но находятся в составе принадлежащего гражданину имущества как единого комплекса. Именно этот комплекс составляет объект взыскания возможных кредиторов гражданина, а в случае его смерти – объект наследственного преемства.

К объектам права собственности граждан можно отнести и интеллектуальную собственность. Интеллектуальная собственность (от англ. intellectual property) - исключительное право гражданина или юридического лица на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, индивидуализации продукции, выполняемых работ или услуг (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и т.п.) ст.138 ГК РФ. В состав интеллектуальной собственности включают промышленную собственность и произведения, охраняемые авторским правом. В соответствии с Конвенцией об учреждении Всемирной организации интеллектуальной собственности (ВОИС), объектами интеллектуальной собственности являются: литературные, художественные произведения и научные труды; исполнительская деятельность артистов, фонограммы и радиопередачи; изобретения во всех областях человеческой деятельности; научные открытия; промышленные образцы; товарные знаки, знаки обслуживания и коммерческие наименования и обозначения; пресечение недобросовестной конкуренции. К объектам промышленной собственности отнесены технические изобретения и научные открытия, промышленные образцы, товарные знаки и знаки обслуживания, наименования места происхождения товаров, фирменные наименования, коммерческие обозначения, пресечение недобросовестной конкуренции, торговые секреты, ноу-хау и др. К объектам авторского права и смежных прав отнесены любые произведения науки, литературы и искусства, в число которых входят: письменные, устные, в виде изображения, звуко- или видеозаписи, радио- или телепередачи, данных или программы для ЭВМ, исполнительской деятельности артистов, продукции производителей фонограмм и др. Приведенный перечень объектов интеллектуальной собственности не может быть закрытым вследствие непрерывного развития различных видов творческой деятельности, поэтому данная статья Конвенции содержит упоминание и об иных правах, вытекающих из интеллектуальной деятельности в промышленной, научной, литературной или художественной областях.

Таким образом перечень объектов права собственности граждан достаточно велик вместе с тем он не лишен недостатков.

Так практика применения ГК и других законодательные актов говорит о необходимости совершенствования понятия недвижимости это дает достаточные основания для того, чтобы ст. 130 ГК была дополнена указанием на ряд других объектов недвижимого имущества, в ней в настоящее время не упомянутых. Необходимость их включения в перечень недвижимых вещей можно объяснить не только особой значимостью этих объектов для гражданского оборота, но и необходимостью в дальнейшем значительно детализировать их правовой режим. К числу таких объектов должны также относятся: помещения (жилые и нежилые).

# ГЛАВА 3. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

# 3.1 Основания приобретения права собственности

Вопросы приобретения права собственности урегулированы главой 14 ГК РФ (ст. 218 - 234 ГК РФ). Если подробно анализировать основания возникновения права собственности, предложенные законодательством то следует отметить, что их систематизация отсутствует, что следует признать недостатков гражданского законодательства.

Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. Право собственности на плоды, продукцию, доходы, полученные в результате использования имущества, приобретается на основании ст. 136 ГК РФ (ст. 218 ГК РФ). При этом есть два способа создания вещи: создание вещи из исходных материалов, которые сами по себе также являются предметом чьей-то собственности (в данном случае это надо воспринимать не как переработку, а как создание вещи при помощи каких-то инструментов или материалов), и создание новой вещи путем переработки (улучшения старой). Здесь следует привести пример для наиболее лучшего пояснения ситуации. К первому варианту создания вещи можно отнести ситуацию, когда из исходных строительных материалов строится новый дом. Пример второго случая создания вещи путем ее переработки: улучшение женского платья (изменение фасона, удлинение или наоборот укорачивание, добавление каких-либо нашивок и вставок).

По общему правилу ст. 220 ГК РФ право собственности на новую движимую вещь, изготовленную лицом путем переработки не принадлежащих ему материалов, приобретается собственником материалов. Однако если стоимость переработки существенно превышает стоимость материалов, право собственности на новую вещь приобретает лицо, которое, действуя добросовестно, осуществило переработку для себя. Собственник материалов, утративший их в результате недобросовестных действий лица, осуществившего переработку, вправе требовать передачи новой вещи в его собственность и возмещения причиненных ему убытков.

Если проанализировать ст. 219 ГК РФ, то можно сказать не только в отношении недвижимого имущества, но и в отношении практически любого имущества, права на которое подлежат регистрации, что его создание также подлежит государственной регистрации и только с этого момента субъект гражданских прав сможет считаться собственником такой вещи, т.е. только после регистрации его права собственности.

Отдельного внимания заслуживает вопрос о постройке жилых домов и других нежилых помещений в связи с приобретением права собственности на вновь создаваемый объект имущества.

Действующее российское законодательство причисляет недвижимые вещи к объектам гражданских прав. К недвижимым вещам согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также иные объекты и имущество, отнесенные законом к недвижимости.

Особый интерес к данной категории споров и порядку их разрешения в настоящее время связан, в частности, с тем, что существенно расширился рынок коммерческого строительства, активизировались организации, занимающиеся реконструкцией (перестройкой) ранее созданных объектов строительства: зданий, сооружений и т.п.

Практика свидетельствует о том, что большая часть споров, связанных с признанием права собственности на вновь созданные объекты недвижимости, так или иначе рассматривается в рамках исков о признании права собственности на самовольные постройки. Действительно, если при возведении объекта недвижимости лицом соблюдены все установленные законом правила, последующее оформление права собственности на такой объект не требует обращения к суду и осуществляется в административном порядке.

Правовые вопросы приобретения права собственности на новую вещь регулируются нормами, содержащимися в главе 14 ГК РФ. В п. 1 ст. 218 ГК РФ установлено общее для всех вещей (движимых и недвижимых) правило, согласно которому право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Однозначно делать вывод о том, что одним из первых условий приобретения права собственности на новую вещь в силу закона является определенная цель ее создания, нельзя. Заинтересованное лицо может обратиться в суд с иском о признании права собственности на то или иное вновь созданное недвижимое имущество не только в случае, если последнее было создано этим лицом для себя. В противоречие такому выводу можно привести пример, когда строительная фирма, построившая на свои средства новостройку, обращается в регистрационную палату с тем, что бы зарегистрировать свои права на данное имущество. В данном случае право собственности приобретает не конкретное лицо, а фирма, более того, даже если не обращать внимание на то, что это юридическое, а не физическое лицо, все равно есть ситуации (случаи), когда лицо (организация) приобретает право собственности на имущество, которое изготовлено (построено) им не для себя. Например, организация может строить объект и привлекать дополнительные средства третьих лиц для такого строительства, однако привлекать средства она будет не на основании договора о долевом участии в строительстве, а на основании предварительного (преддоговорного соглашения). Это довольно удобно для собственников (строительной фирмы) тем, что такой договор не надо регистрировать в регистрационной палате, а также тем, что такая форма отношений создает широкое поле для мошеннических, незаконных действий со стороны такой фирмы. Получаются ситуации, когда одну и ту же квартиру, еще не построенную, фактически продают по несколько раз. Права собственности у лица, заключившего предварительный договор (преддоговорное соглашение) не возникает. Если заказывать выписку из регистрационной палаты, то она также покажет, что право собственности на такое имущество принадлежит строительной фирме, а не лицу, заключившему договор на обязанность заключить с ним в будущем договор купли-продажи или уступки права требования.

Новый объект недвижимости может быть создан как в результате его строительства, так и в процессе реконструкции (достройки, перестройки) уже существующего недвижимого имущества. Данное утверждение подтверждает судебная практика.

Реконструкция, достройка и любое другое переустройство, связанное с изменением капитальных конструкций, должно осуществляться на основании разрешения, выдаваемого в соответствии с Градостроительным кодексом РФ органами местного самоуправления, которые при этом утверждают проектную документацию. Не требуется разрешения, если работы по строительству и реконструкции объектов недвижимости не затрагивают конструктивные характеристики надежности и безопасности зданий, строений, а также если речь идет о возведении временных построек.

Решение вопроса о том, был ли новый объект недвижимости создан в результате реконструкции зданий или сооружений, требует в каждом конкретном случае изучения фактических обстоятельств дела, имеющих, как правило, технический характер.

Вопросы возникновения права собственности в результате реконструкции, переустройства (перепланировки) помещений отчасти урегулированы и в ЖК РФ. Не вызывают никаких вопросов отношения, при которых собственник помещений провел переустройство или перепланировку при наличии всех согласований и разрешений. Право собственности как было у данного собственника ранее, так за ним и останется. Интересным представляется то, как ЖК РФ урегулировал вопрос с правом собственности в случае самовольного проведения переустройства и перепланировки?

Возможные последствия самовольно проведенного переустройства и перепланировки помещения предусмотрены ст. 29 ЖК РФ.

Во-первых, согласно ч. 2 ст. 29 ЖК РФ самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Вопрос о самовольной постройке следует оговорить отдельно. Согласно ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Если судом не будет признано право собственности на самовольную постройку за таким лицом, то самовольная постройка подлежит сносу за счет лица, которое ее построило.

По действующему законодательству будет проблематично оформить разрешение на строительство, не имея на праве собственности или аренды земельного участка под такое строительство. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка (ст. 222 ГК РФ). В таком случае лицо, имеющее право собственности на вновь построенный объект недвижимого имущества, обязано будет возместить лицу, фактически построившему данный объект, расходы на произведенное строительство в размере, определенном судом. При этом не факт, что суд полностью присудит возместить строителям всю затраченную сумму на строительство такого объекта. Именно подобная сторона правоотношений и приводит к тому, что строительные фирмы, как правило, пытаются прибегнуть к любым способам, чтобы оформить свои права на построенный объект.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано ни за фактически осуществившими строительство лицами, ни за собственником земельного участка в случае, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Вторым способом приобретения права собственности является обращение в собственность общедоступных для сбора вещей. В случаях, когда в соответствии с законом, общим разрешением, данным собственником, или в соответствии с местным обычаем в лесах, водоемах или на другой территории допускается сбор ягод, лов рыбы, сбор или добыча других общедоступных вещей и животных, право собственности на соответствующие вещи приобретает лицо, осуществившее их сбор или добычу.

Третьим основанием приобретения на праве собственности вещи или иного имущества выступает приобретение права собственности по договору. Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 223 ГК РФ).

В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено специальным законом в отношении определенной категории вещей (п. 2 ст. 223 ГК РФ). Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (п. 1 ст. 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных ст. 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки. Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица. Иными словами, вещь можно считать переданной при ее фактическом вручении другому лицу. А когда можно считать переданным имущественное право? Как известно, имущественное право не выражено в виде объекта материального мира. Видимо, права на имущественное право можно считать переданными в момент подписания сторонами договора (иного соглашения) о передаче такого права. Если из такого договора следует, что он действует под условием совершения одной из его сторон определенного действия, то имущественное право будет передано с момента совершения обязанной стороной такого действия уже после заключения договора. Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента. К передаче вещи приравнивается передача коносамента или иного товарораспорядительного документа на нее (ст. 224 ГК РФ).

Перейдем к четвертой и последней группе оснований приобретения права собственности - право собственности на бесхозяйные вещи. Бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался (ст. 225 ГК РФ).

Возникновение права собственности на бесхозяйные вещи также можно подразделить на несколько подвидов:

1) приобретение права собственности на вещи, от которых собственник отказался (ст. 226);

2) право собственности на находку (ст. 227 и 228 ГК РФ);

3) право собственности на безнадзорных животных (ст. 230 и 231 ГК РФ);

4) право собственности на клад (ст. 233 ГК РФ);

5) право собственности на бесхозяйные движимые вещи в силу приобретательной давности.

Бесхозяйное недвижимое имущество может приниматься на учет только отделением (филиалом) регистрационной палаты Минюста РФ. Заявление должен подать уполномоченный орган местного самоуправления, на территории которого находится данное недвижимое имущество. В настоящее время действует Постановление Правительства РФ от 17 сентября 2003 г. № 580 "Об утверждении Положения о принятии на учет бесхозяйных недвижимых вещей". Согласно разделу 2 данного Постановления Правительства РФ принятие на учет объекта недвижимого имущества осуществляется на основании представляемого в единственном экземпляре заявления органа местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимого имущества.

К заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие, что объект недвижимого имущества не имеет собственника, или его собственник неизвестен, или от права собственности на него собственник отказался, а также документы, содержащие описание объекта недвижимого имущества, в том числе план объекта недвижимого имущества. Все прилагаемые документы должны быть удостоверены соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества.

Все прилагаемые к заявлению документы представляются в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником и после принятия на учет (отказа в принятии на учет, прекращения принятия на учет) должен быть возвращен органу местного самоуправления, второй - помещен в дело правоустанавливающих документов.

Представление кадастрового плана земельного участка не требуется в случае, если право собственности на земельный участок, от которого собственник отказался, было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и в деле правоустанавливающих документов имеется кадастровый план земельного участка.

Документами, подтверждающими, что объект недвижимого имущества не имеет собственника или его собственник неизвестен, в том числе являются:

1) выданные органами учета государственного и муниципального имущества документы о том, что данный объект недвижимого имущества не учтен в реестрах федерального имущества, государственного имущества субъекта РФ и муниципального имущества;

2) выданные соответствующими государственными органами (организациями), осуществлявшими регистрацию прав на недвижимость до введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и до начала деятельности учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, подтверждающие, что права на данные объекты недвижимого имущества ими не были зарегистрированы.

Документом, подтверждающим отказ собственника от права собственности на объект недвижимого имущества, является заявление собственника об отказе от права собственности на объект недвижимого имущества.

Заявление об отказе от права собственности на объект недвижимого имущества представляется собственником (участниками общей собственности, если объект недвижимого имущества находится в общей собственности) в орган местного самоуправления по месту нахождения объекта недвижимого имущества.

Если право собственности лица, отказавшегося от права собственности на объект недвижимого имущества, не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав, в заявлении органа местного самоуправления о принятии на учет данного объекта недвижимого имущества должны содержаться данные о правообладателе, указанные в Правилах ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В этом случае к заявлению должны быть приложены копии правоустанавливающих документов, подтверждающих наличие права собственности у лица, отказавшегося от права собственности. Весь указанный перечень документов предоставляет орган местного самоуправления для постановки такого недвижимого имущества на учет и лишь через один год со дня постановки на учет в регистрационной палате орган местного самоуправления может регистрировать на общих основаниях право собственности на такой объект недвижимого имущества.

Если со дня постановки на учет органом местного самоуправления недвижимого имущества в регистрационной палате прошел один календарный год, то орган местного самоуправления вправе обратиться в суд общей юрисдикции по подсудности места нахождения такого недвижимого имущества с требованием о признании права муниципальной собственности на данный объект. Бесхозяйная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности (ст. 225 ГК РФ).

На основании ст. 226 ГК РФ движимые вещи, брошенные собственником или иным образом оставленные им с целью отказа от права собственности на них (брошенные вещи), могут быть обращены другими лицами в свою собственность в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 226 ГК РФ, который гласит:

"Лицо, в собственности, владении или пользовании которого находится земельный участок, водоем или иной объект, где находится брошенная вещь, стоимость которой явно ниже суммы, соответствующей пятикратному минимальному размеру оплаты труда, либо брошенные лом металлов, бракованная продукция, топляк от сплава, отвалы и сливы, образуемые при добыче полезных ископаемых, отходы производства и другие отходы, имеет право обратить эти вещи в свою собственность, приступив к их использованию или совершив иные действия, свидетельствующие об обращении вещи в собственность.

Другие брошенные вещи поступают в собственность лица, вступившего во владение ими, если по заявлению этого лица они признаны судом бесхозяйными".

Согласно ст. 227 ГК РФ нашедший потерянную вещь обязан немедленно уведомить об этом лицо, потерявшее ее, или собственника вещи или кого-либо другого из известных ему лиц, имеющих право получить ее, и возвратить найденную вещь этому лицу. Если вещь найдена в помещении или на транспорте, она подлежит сдаче лицу, представляющему владельца этого помещения или средства транспорта. В этом случае лицо, которому сдана находка, приобретает права и несет обязанности лица, нашедшего вещь.

Если лицо, имеющее право потребовать возврата найденной вещи, или место его пребывания неизвестны, нашедший вещь обязан заявить о находке в милицию или в орган местного самоуправления. Нашедший вещь вправе хранить ее у себя либо сдать на хранение в милицию, орган местного самоуправления или указанному ими лицу. Правда, как правило, сотрудники милиции не спрашивают о том, желает ли человек хранить находку у себя, и изымают ее. Мотивируют они это тем, что данная вещь была украдена и находится в розыске, либо тем, что данную вещь необходимо проверить на предмет того, не находится ли она в розыске. Для избегания подобной ситуации вам необходимо при сдаче вещи сотрудникам милиции требовать от них оформления такой передачи документом, второй экземпляр которого будет передан на руки вам лично. В противном случае обратно вам эту вещь после всех проверок не вернут. Проблема тут возникает еще и в том, что граждане крайне редко когда несут вещи в милицию, а законом или иными нормативными актами специальных форм документов для оформления такой передачи не предусмотрено.

Скоропортящаяся вещь или вещь, издержки по хранению которой несоизмеримо велики по сравнению с ее стоимостью, может быть реализована нашедшим вещь с получением письменных доказательств, удостоверяющих сумму выручки. Деньги, вырученные от продажи найденной вещи, подлежат возврату лицу, управомоченному на ее получение. Нашедший вещь отвечает за ее утрату или повреждение лишь в случае умысла или грубой неосторожности и в пределах стоимости вещи (ст. 227 ГК РФ).

Если в течение шести месяцев с момента заявления о находке в милицию или в орган местного самоуправления (п. 2 ст. 227 ГК РФ) лицо, управомоченное получить найденную вещь, не будет установлено или само не заявит о своем праве на вещь нашедшему ее лицу либо в милицию или в орган местного самоуправления, нашедший вещь приобретает право собственности на нее. Если нашедший вещь откажется от приобретения найденной вещи в собственность, она поступает в муниципальную собственность (ст. 228 ГК РФ). Данное положение ст. 228 ГК РФ требует пояснения. В том случае, когда настоящего собственника (владельца на ином законном основании) вещи никто не обнаружит, и он сам не придет за своей вещью, опять же при условии, что он не известен, то в этом случае право собственности перейдет к лицу, который нашел данную вещь и передал ее в милицию или орган местного самоуправления. В том же случае, когда собственник вещи нашелся, но он сам не желает забирать ее обратно, то такая вещь переходит в собственность муниципального образования.

Нашедший и возвративший вещь лицу, управомоченному на ее получение, вправе получить от этого лица (а в случаях перехода вещи в муниципальную собственность - от соответствующего органа местного самоуправления) возмещение необходимых расходов, связанных с хранением, сдачей или реализацией вещи, а также затрат на обнаружение лица, управомоченного получить вещь. Нашедший вещь вправе потребовать от лица, управомоченного на получение вещи, вознаграждение за находку в размере до 20% стоимости вещи. Если найденная вещь представляет ценность только для лица, управомоченного на ее получение, размер вознаграждения определяется по соглашению с этим лицом. Право на вознаграждение не возникает, если нашедший вещь не заявил о находке или пытался ее утаить (ч. 2 ст. 229 ГК РФ).

О приобретении права собственности на безнадзорных животных говорит ст. 230 ГК РФ. Лицо, задержавшее безнадзорный или пригульный скот или других безнадзорных домашних животных, обязано возвратить их собственнику, а если собственник животных или место его пребывания неизвестны, не позднее трех дней с момента задержания заявить об обнаруженных животных в милицию или в орган местного самоуправления, которые принимают меры к розыску собственника. На время розыска собственника животных они могут быть оставлены лицом, задержавшим их, у себя на содержании и в пользовании либо сданы на содержание и в пользование другому лицу, имеющему необходимые для этого условия. По просьбе лица, задержавшего безнадзорных животных, подыскание лица, имеющего необходимые условия для их содержания, и передачу ему животных осуществляют милиция или орган местного самоуправления.

В соответствии со ст. 230 ГК РФ лицо, задержавшее безнадзорных животных, и лицо, которому они переданы на содержание и в пользование, обязаны их надлежаще содержать и при наличии вины отвечают за гибель и порчу животных в пределах их стоимости.

Если в течение шести месяцев с момента заявления о задержании безнадзорных домашних животных их собственник не будет обнаружен или сам не заявит о своем праве на них, лицо, у которого животные находились на содержании и в пользовании, приобретает право собственности на них. При отказе этого лица от приобретения в собственность содержавшихся у него животных они поступают в муниципальную собственность и используются в порядке, определяемом органом местного самоуправления (ст. 231 ГК РФ).

В случае явки прежнего собственника животных после перехода их в собственность другого лица прежний собственник вправе при наличии обстоятельств, свидетельствующих о сохранении к нему привязанности со стороны этих животных или о жестоком либо ином ненадлежащем обращении с ними нового собственника, потребовать их возврата на условиях, определяемых по соглашению с новым собственником, а при недостижении соглашения - судом (п. 2 ст. 231 ГК РФ).

В случае возврата безнадзорных домашних животных собственнику лицо, задержавшее животных, и лицо, у которого они находились на содержании и в пользовании, имеют право на возмещение их собственником необходимых расходов, связанных с содержанием животных, с зачетом выгод, извлеченных от пользования ими. Лицо, задержавшее безнадзорных домашних животных, имеет право на вознаграждение в соответствии с п. 2 ст. 229 ГК РФ.

Понятие клада разъясняет ст. 233 ГК РФ. Клад, т.е. зарытые в земле или сокрытые иным способом деньги или ценные предметы, собственник которых не может быть установлен либо в силу закона утратил на них право, поступает в собственность лица, которому принадлежит имущество (земельный участок, строение и т.п.), где клад был сокрыт, и лица, обнаружившего клад, в равных долях, если соглашением между ними не установлено иное.

При обнаружении клада лицом, производившим раскопки или поиск ценностей без согласия на это собственника земельного участка или иного имущества, где клад был сокрыт, клад подлежит передаче собственнику земельного участка или иного имущества, где был обнаружен клад. В случае обнаружения клада, содержащего вещи, относящиеся к памятникам истории или культуры, они подлежат передаче в государственную собственность. При этом собственник земельного участка или иного имущества, где клад был сокрыт, и лицо, обнаружившее клад, имеют право на получение вместе вознаграждения в размере пятидесяти процентов стоимости клада. Вознаграждение распределяется между этими лицами в равных долях, если соглашением между ними не установлено иное (ст. 233 ГК РФ).

При обнаружении такого клада лицом, производившим раскопки или поиски ценностей без согласия собственника имущества, где клад был сокрыт, вознаграждение этому лицу не выплачивается и полностью поступает собственнику (ст. 233 ГК РФ).

Лицо (гражданин или юридическое лицо), не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации (ст. 234 ГК РФ).

До приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания. Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является (ст. 234 ГК РФ).

Решением Железнодорожного районного суда г. Самары от 24.05.2005 требования Г. о признании права собственности на земельный участок площадью 600 кв. м по адресу: г. Самара, Красноглинский район, 41 км, участок без номера - для индивидуального жилищного строительства удовлетворены в полном объеме.

В кассационном порядке дело не рассматривалось.

Президиум Самарского областного суда решение отменил, указав следующее.

Г. обратилась в суд с иском к администрации г. Самары в лице департамента строительства и архитектуры о признании права собственности на земельный участок, указав, что она проходит службу в органах внутренних дел с 25.05.1987, ее выслуга на 28.12.2004 составляет более 20 лет, в связи с чем она имеет право на безвозмездное предоставление земельного участка площадью 0,06 га.

28.11.2004 она обратилась в департамент строительства и архитектуры г. Самары с заявлением о выделении ей земельного участка по адресу: г. Самара, Набережная реки Самары, земельный участок N 189, однако ответа на заявление получено не было. Ссылаясь на указанные обстоятельства, Г. просила признать за ней право собственности на вышеназванный земельный участок.

Из материалов дела видно, что первоначально истица обратилась к главе города Самары 29.11.2004 с заявлением о предоставлении ей земельного участка по адресу: г. Самара, Набережная реки Самары, участок N 189 в Железнодорожном районе. На заявлении стоит штамп департамента строительства и архитектуры г. Самары. 21.03.2005 обратилась в суд с иском о признании за ней права собственности на указанный земельный участок.

Однако 25.04.2005 представитель Г. заявила ходатайство об изменении исковых требований, просила признать за истицей право собственности на земельный участок по адресу: г. Самара, Красноглинский район, 41 км, участок без номера. При этом суду было представлено заявление Г. о предоставлении ей этого земельного участка со штампом департамента строительства и архитектуры г. Самары от 15.12.2004, входящий номер отсутствует.

При таких обстоятельствах суду следовало проверить достоверность этого доказательства.

Суд пришел к выводу о том, что по данному делу подлежит применению ст. 56 Положения о службе в органах внутренних дел РФ.

В соответствии со ст. 31 ЗК РФ принятию решения по заявлению заинтересованного лица о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства предшествует принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка.

Как следует из материалов дела, суд не располагал таким решением в отношении спорного земельного участка.

Принятый судом план установления границ земельного участка без номера на 41 км Красноглинского района г. Самары, изготовленный ООО ПО "КадастрГеоСервис", комитетом по земельным ресурсам и землеустройству г. Самары не утвержден.

Изложенное свидетельствует о том, что в установленном порядке границы земельного участка не определены, фактически он не сформирован, в связи с чем не может выступать в силу п. 2 ст. 6 ЗК РФ объектом земельных отношений.

Течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со ст. 301 и 305 ГК РФ, начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям (ст. 234 ГК РФ).

# 3.2 Прекращение права собственности

Основания для прекращения права собственности установлены в главе 15 ГК РФ (ст. 235 - 243 ГК РФ). Уже положениями ст. 235 ГК РФ установлены все основания для прекращения права собственности, которые можно сначала выделить в две большие группы:

1) основания добровольного прекращения права собственности или без воздействия воли со стороны третьего лица;

2) основания принудительного прекращения права собственности, т.е. когда другое лицо желает и имеет законное право на прекращение права собственности у собственника.

При первом основании право собственности на вещь, имущество или имущественное право прекращается у лица (собственника) по следующим причинам:

1) лицо самостоятельно и по доброй воле заключило договор, вступило в иные обязательства перед третьими лицами, предметом данных обязательств выступала данная вещь, и право собственности на нее у собственника в результате надлежащего исполнения данных обязательств прекращается;

2) собственник вещи вступил в гражданско-правовые обязательства и не исполнил их надлежаще, в результате чего его вещь по решению суда или по добровольному согласию (мировому соглашению) отобрали у него для возмещения ущерба, причиненного собственником вещи третьей стороне своим ненадлежащим исполнением ранее взятых на себя обязательств;

3) право собственности на вещь прекратилось у собственника в результате гибели или иного случайного повреждения вещи (либо в результате целенаправленного причинения ей вреда);

4) по причине добровольного уничтожения вещи или отказа от права собственности на нее.

Вторую группу оснований составляют случаи, когда у собственника вещи ее отбирают на вполне законных основаниях. В соответствии со ст. 235 ГК РФ принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда на основании закона производятся:

1) обращение взыскания на имущество по обязательствам (ст. 237 ГК РФ);

2) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (ст. 238 ГК РФ);

3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка (ст. 239 ГК РФ);

4) выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей, домашних животных (ст. 240 и 241 ГК РФ);

5) реквизиция (ст. 242 ГК РФ);

6) конфискация (ст. 243 ГК РФ);

7) отчуждение имущества в случаях, предусмотренных п. 4 ст. 252, п. 2 ст. 272, ст. 282, 285, 293 ГК РФ.

По решению собственника в порядке, предусмотренном законами о приватизации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, отчуждается в собственность граждан и юридических лиц (ст. 235 ГК РФ).

Обращение в государственную собственность (национализация) имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, производится на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков в порядке, установленном ст. 306 ГК РФ (ст. 235 ГК РФ).

Однако здесь следует обратить внимание на то, что данные правила не могут распространяться на те жилищные правоотношения, которые регулируют добровольную передачу гражданами в собственность государства своих ранее приватизированных квартир.

Согласно ст. 236 ГК РФ гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество. Отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом.

Изъятие имущества путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором. Право собственности на имущество, на которое обращается взыскание, прекращается у собственника с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество (ст. 237 ГК РФ).

Если на основаниях, допускаемых законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок (ст. 238 ГК РФ).

Приведем достаточно простой пример для пояснения подобной ситуации. Например, муниципальное медицинское учреждение (ММУ) родильный дом имеет у себя на праве собственности (закупает) наркотические средства, а, как известно, это вещества, ограниченные в гражданском обороте, однако необходимые медицинскому учреждению. Родильный дом всегда должен хранить их в специально оборудованном помещении и получать лицензию на их использование, и вдруг в результате проверки в данном роддоме обнаружилось, что наркотические средства хранятся в ненадлежащее оборудованном помещении без охраны, да еще и срок действия лицензии истек. Отсюда один вывод: до устранения всех выявленных нарушений данному медицинскому учреждению не будут продавать в определенном количестве наркотические вещества, необходимые в его деятельности, а уже купленные, но еще не использованные вещества следует временно изъять у данного медицинского учреждения до устранения всех нарушений законодательства РФ.

В случаях, когда имущество не отчуждено собственником в определенные сроки, такое имущество (с учетом его характера и назначения) по решению суда, вынесенному по заявлению государственного органа или органа местного самоуправления, подлежит принудительной продаже с передачей бывшему собственнику вырученной суммы либо передаче в государственную или муниципальную собственность с возмещением бывшему собственнику стоимости имущества, определенной судом. При этом вычитаются затраты на отчуждение имущества. Если в собственности гражданина или юридического лица на основаниях, допускаемых законом, окажется вещь, на приобретение которой необходимо особое разрешение, а в его выдаче собственнику отказано, эта вещь подлежит отчуждению в порядке, установленном для имущества, которое не может принадлежать данному собственнику (ст. 238 ГК РФ).

Изъятие земельного участка может быть произведено для муниципальных нужд, а также по основанию ненадлежащего использования такого земельного участка. При этом под ненадлежащим использованием можно понимать нецелевое использование такого земельного участка, т.е. когда земля используется не в соответствии с ее назначением. Например, когда земельный участок предназначен для сельскохозяйственных нужд, а его используют для промышленного производства. В подобных случаях, когда изъятие земельного участка невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном соответственно ст. 279 - 282 и 284 - 286 ГК РФ.

Требование об изъятии недвижимого имущества не подлежит удовлетворению, если государственный орган или орган местного самоуправления, обратившийся с этим требованием в суд, не докажет, что использование земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на данное недвижимое имущество (ст. 239 ГК РФ).

В соответствии с ч. 3 ст. 35 Конституции РФ принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Переселение людей в связи с капитальным ремонтом или сносом жилого дома и, соответственно, лишение жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности, можно признать одним из видов отчуждения жилого помещения.

Возможность сноса жилого дома, а равно прекращение права собственности на жилые помещения, находящиеся в нем, предусмотрена ст. 239 ГК РФ и связана с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд. При этом, заметим, не исключена и ситуация изъятия земельного участка, не связанная со сносом находящегося на нем здания.

На рассмотрении Государственной Думы находятся сразу четыре законопроекта по земельным вопросам, связанные с ограничением прав частной собственности на землю: "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков" (далее - законопроект об изъятии), "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием нормативно-правового регулирования сервитутов" (далее - законопроект о сервитутах), "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд" (далее - законопроект о резервировании), "О внесении изменений и дополнений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены здания, строения и сооружения".

Само название одного из законопроектов - "совершенствование порядка изъятия" - вызывает недоумение: на практике случаи изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд почти не встречаются, чего же тут совершенствовать? У государства и без того достаточно собственных свободных земель для решения насущных проблем. Лучше было бы написать честно: "Об установлении нового порядка изъятия".

Действующий порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд прописан в ст. 279 - 283 ГК РФ.

Следует признать, что установленный действующим законодательством порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд действительно чрезвычайно сложен для практического применения.

Видимо, по этой причине на свет появился названный выше пакет законопроектов, краткая суть которых состоит в следующем.

Вводится новый термин "резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд" и соответствующая новая глава в ЗК РФ. Предполагается, что органы государственной власти и органы местного самоуправления вне зависимости от вида права на земельный участок (такого, как собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренда и др.) имеют право объявить в одностороннем порядке любой земельный участок зарезервированным для государственных или муниципальных нужд. Не за год и не за два, а немедленно! И без каких-либо переговоров с собственником земельного участка. Причем это означает запрещение не только какого-то строительства на этом земельном участке, но даже реконструкции уже расположенных на нем зданий, сооружений и вообще любого улучшения земельного участка (п. 8 ст. 1 проекта Закона о внесении изменений в Земельный кодекс РФ).

Однако предполагается, что это столь жестокое ограничение прав на землю, запрещающее реконструкцию и строительство на земельном участке, может быть снято по заявлению правообладателя в любой момент. Но при условии внесения им платы за снятие ограничения прав на землю, установленной нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в размере не более 80% от кадастровой стоимости земельных участков (п. 6 ст. 1, п. 1 ст. 2 проекта Закона о внесении изменений в Земельный кодекс РФ).

Как хорошо задумано: сегодня зарезервировал чужой земельный участок якобы для государственных или муниципальных нужд, а завтра по заявлению собственника это резервирование отменил, но уже за деньги.

Другой случай принудительного изъятия имущества установлен в ст. 240 ГК РФ. В случаях, когда собственник культурных ценностей, отнесенных в соответствии с законом к особо ценным и охраняемым государством, бесхозяйственно содержит эти ценности, что грозит утратой ими своего значения, такие ценности по решению суда могут быть изъяты у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов.

При выкупе культурных ценностей собственнику возмещается их стоимость в размере, установленном соглашением сторон, а в случае спора - судом. При продаже с публичных торгов собственнику передается вырученная от продажи сумма за вычетом расходов на проведение торгов (ст. 240 ГК РФ). А стоимость проведения торгов может быть достаточно большой, все зависит от того, кто их организовывает и проводит. Кроме того, стоимость возрастает в зависимости от того, с первого раза была продана вещь или выставлялась на торги неоднократно. Хотя договором может быть предусмотрен и вариант, когда услуги от проведения торгов оплачиваются в виде фиксированного процента от суммы продажи.

В случаях, когда собственник домашних животных обращается с ними в явном противоречии с установленными на основании закона правилами и принятыми в обществе нормами гуманного отношения к животным, эти животные могут быть изъяты у собственника путем их выкупа лицом, предъявившим соответствующее требование в суд. Цена выкупа определяется соглашением сторон, а в случае спора - судом (ст. 241 ГК РФ).

В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению государственных органов может быть изъято у собственника в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему стоимости имущества (реквизиция). Оценка, по которой собственнику возмещается стоимость реквизированного имущества, может быть оспорена им в суде (ст. 242 ГК РФ). Реквизиция земельных участков возможна на основании ст. 51 ЗК РФ.

Лицо, имущество которого реквизировано, вправе при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми произведена реквизиция, требовать по суду возврата ему сохранившегося имущества (п. 3 ст. 242 ГК РФ).

В случаях, предусмотренных законом, имущество может быть безвозмездно изъято у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация) (ст. 243 ГК РФ). Решение о конфискации, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в суде общей юрисдикции или арбитражном суде.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. В настоящее время, когда все граждане России стали потенциальными обладателями права собственности на самые разнообразные материальные объекты, количество и стоимость которых не ограничивается, за исключением случаев, когда это прямо установлено Законом (п. п. 1, 2 ст. 213 ГК РФ), появление частной собственности в российском законодательстве, вовлечение в гражданский оборот земли, зданий, сооружений и другого недвижимого имущества вызывает в практической деятельности немало вопросов, нуждающихся в осмыслении. Действительно, важно не только провозгласить частную собственность граждан и юридических лиц, но и закрепить основания и способы приобретения права общей (долевой) собственности. Следует сказать, что все основания приобретения общей (долевой) собственности закрепить в отдельных нормах ГК РФ невозможно. Однако требуют законодательного регулирования первоначальные способы приобретения права собственности и четкая регламентация возникновения их вещно-правовых связей, так как приобретение совершается по основаниям, прямо предусмотренным законом, с тем чтобы у приобретателя не было повода усомниться в "чистоте" своего права собственности. Ст.218 ч.1 ГК РФ следует изложить в следующей редакции «Основаниями приобретения права собственности являются:

а) Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество (Статья 219);

б) Переработка (Статья 220);

в) Обращение в собственность общедоступных для сбора вещей (Статья 221);

г) Самовольная постройка (Статья 222);

д) Возникновения права собственности у приобретателя по договору (Статья 223);

е) Передача вещи (Статья 224);

ж) Приобретение бесхозяйной вещи (Статья 225);

з) Приобретение права собственности на движимые вещи, от которых собственник отказался (Статья 226);

и) Находка (Статья 227);

к) Обнаружение безнадзорных животных (Статья 230);

л) Клад (Статья 233);

м) Приобретательная давность (Статья 234)». Далее по тексту действующей редакции статьи.

2. Очень важно правильно определить момент, с которого у приобретателя вещи возникает право собственности, т.к. с момента перехода права собственности к приобретателю переходит бремя содержания имущества, риск случайной гибели, право обращения взысканий на вещь по долгам собственника и т.п.

В этой связи для приобретения права собственности требуется идеальная совокупность способов и оснований, т.е. совершение события или фактических и юридических действий, прямо указанных в законе. Поэтому ст. 244 ГК РФ следует дополнить ч. 2-1 в которой попытаться по возможности перечислить все возможные случаи возникновения права общей собственности.

3. Изъятие имущества по публично-правовым основаниям, может производиться соответствующими органами только в рамках их компетенции.

В связи с этим в настоящее время обоснованно предлагается разработать федеральный закон, который бы предусматривал условия, и порядок проведения государственных мер, непосредственно ограничивающих право собственности. Речь идет не о дублировании гражданско-правовых норм о собственности, а об определении единых параметров защиты и ограничения частной собственности как права человека. Этот закон должен четко определить роль суда в процессе изъятия собственности (национализация, реквизиция, конфискация и т.д.), непременное его участие в определении размера компенсации в тех случаях, когда она причитается.

4. Выработка четкой структуры ограничений, их систематизация по различным основаниям представляют несомненный научный и практический интерес. Это позволит в дальнейшем при исследовании ограничений права собственности придерживаться определенной системы и последовательно отслеживать динамику изменения ограничений. Имея четкое представление об ограничениях как системе правовых норм, можно с большей степенью вероятности выдвигать предложения по совершенствованию действующего российского законодательства. Ограничения являются составным элементом правового режима объектов права собственности. Следует дополнить ГК РФ главой 15-1 «Ограничения права собственности» в которой предусмотреть все возможные ограничения права собственности владельцев.

5. Изучение права собственности на жилище показало, противоречия которые имеется в гражданском и жилищном законодательстве относительно реализации права собственности на жилище. Так для совершения действий по распоряжению и пользованию общим имуществом ЖК не требует согласия всех собственников жилых помещений и тем самым вступает в противоречие с п. 1 ст. 246 и п. 1 ст. 247 ГК, в соответствии с которыми пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, возможно лишь по соглашению всех ее участников. Возможности отступления от этого правила путем установления иного в законе или договоре ст. 246 и 247 ГК не предусматривают.

Необходимо устранить данное противоречие с жилищным законодательством. Поскольку нормы гражданского права являются первичными следует, включить в них указание на возможность распоряжения жилищем, находящимся в долевой собственности без согласия всех собственников. Ст. 246 п.1 следует изложить в следующей редакции: «Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Распорядиться жилищем возможно с согласия большинства собственников, а при отсутствии такового на основании судебного решения».

Аналогичные изменения следует внести в ст. 247 п.1 ГК РФ изложив ее в следующей редакции: «Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников. Владение и пользование жилищем осуществляется с согласия большинства собственников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом».

6. В настоящее время перед правоприменителем встает такая проблема как расприватизация жилых помещений. Законодатель, закрепив право граждан передавать жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, не создал механизма такой передачи. Следует устранить данную проблем обозначив этот порядок расприватизации в федеральном законе РФ № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и региональных законах субъектов Российской Федерации.

Между тем правовые инструменты для защиты нарушенных прав и законных интересов различных субъектов в настоящее время имеются и успешно применяются, о чем свидетельствует и судебная практика.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. // Российская газета. –1993. – № 237.
2. Федеральный конституционный закон от 21 июля 1994 г. № 1-ФКЗ "О Конституционном Суде Российской Федерации" (в ред. от 05.04.2005) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 13. – Ст.1447.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (с изм. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 26.01.2007) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ (с изм. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. –2001. – № 49. – Ст. 4552.
6. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ (в ред. от 04.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 23. – Ст. 2381.
7. Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278.
8. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ (с изм. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ.- 1996. – № 1. – Ст. 16.
9. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19 марта 1997 г. № 60-ФЗ (в ред. от 30.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 12. – Ст. 1383.
10. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
11. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
12. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.
13. Арбитражный процессуальный кодекс РФ от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ (с изм. от 02.03.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
14. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (в ред. от 05.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
15. Федеральный закон от 27 июля 2006 г. № 149-ФЗ "Об информации, информационных технологиях и о защите информации" // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 31 (1 ч.). – Ст. 3448.
16. Федеральный закон от 24 апреля 1995 г. № 52-ФЗ "О животном мире" (в ред. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 17. – Ст. 1462.
17. Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (в ред. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 40. – Ст. 3822.
18. Федеральный закон от 30 ноября 1995 г. № 187-ФЗ "О континентальном шельфе Российской Федерации" (в ред. от 04.11.2006) // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 49. – Ст.4694.
19. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в ред. от 18.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
20. Федеральный закон от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" (в ред. от 04.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 24. – Ст. 2249.
21. Федеральный закон от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (в ред. от 30.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №17. – Ст. 1918.
22. Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" (в ред. от 18.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 2. – Ст. 133.
23. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (в ред. от 18.07.2005) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.
24. Закон Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 "О недрах" (в ред. от 25.10.2006) // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 10. – Ст. 823.
25. Закон РФ от 9 июля 1993 г. № 5351-1 "Об авторском праве и смежных правах" (в ред. от 20.07.2004) // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – № 32. – Ст. 1242.
26. Патентный закон РФ от 23 сентября 1992 г. № 3517-1 (в ред. от 02.02.2006) // Ведомости СНД РФ и ВС РФ. – 1992. – № 42. – Ст.2319.
27. Указ Президента РФ от 22 февраля 1992 г. № 179 «О видах продукции (работ, услуг) и отходов производства, свободная реализация которых запрещена» (в ред. 30.12.2000) // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1992. – № 10. – Ст. 492.
28. Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в ред. от 22.11.2006) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 8. – Ст.963.
29. Постановление Правительства РФ от 17 сентября 2003 г. № 580 "Об утверждении Положения о принятии на учет бесхозяйных недвижимых вещей" (в ред. от 12.11.2004) // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 38. – Ст. 3668.
30. Алексеев Н.Н. Собственность и социализм. Опыт обоснования социально-экономической программы евразийства. – М., Госполитиздат. 1962. – 398 с.
31. Анненков К.Н. Система русского гражданского права. Т. 2. Право вещное. – М., Статут. 2003. – 476 с.
32. Астахова М.А. Объект субъективного гражданского права: понятие и признаки // Гражданское право. – 2006. – № 2. – С. 22.
33. Белов В.А. Право общей собственности // Законодательство. – 2003. – № 11. – С. 12-15.
34. Варадинов Н. Энциклопедия прав собственности. – М., Спарк. 1994. – 782 с.
35. Вахаев М.Х. Дискуссионные вопросы частной собственности на землю в России // Журнал российского права. – 2006. – № 5. – С. 31.
36. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. – М., Юридическая литература. 1948. – 652 с.
37. Волков С.В. Право собственности на объект недвижимости как на вновь созданную вещь // Законодательство. – 2003. – № 5. – С. 30.
38. Волков Г.А. Приобретение права собственности на землю по давности владения // Правовые вопросы недвижимости. – 2005. – № 1. – С. 25.
39. Гамбаров Ю. Избранные труды. – М., Юридическая литература. 1964. – 678 с.
40. Гетьман Н. Право на собственность // ЭЖ-Юрист. – 2004. - № 47. – С. 3.
41. Гражданское право: Учебник / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. Т. 1. – М., Инфра-М. 2006. – 648 с.
42. Гражданское право. Часть вторая. Учебник / Отв. ред. Мозолин В.П. – М., Юристъ. 2004. – 624 с.
43. Гражданское право / Под ред. Гришаева С.П. – М., Юрист. 1999. – 542 с.
44. Егоров Ю.П. К вопросу о последствиях недействительности сделок // Российский судья. – 2006. – № 10. – С. 23.
45. Кавелин К. Наш умственный строй. – М., Статут. 1999. – 316 с.
46. Комаров В.А. Конституционно-правовые аспекты собственности // Законодательство и экономика. – 2006. – № 6. – С. 25.
47. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. Гришаева С.П., Эрделевского А.М. – М., Юрайт. 2006. – 672 с.
48. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное) / Под ред. Садикова О.Н. – М., Инфра-М. 2005. – 694 с.
49. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) (издание третье, переработанное и дополненное) / Под ред. Ткача А.Н. – М., ЗАО Юстицинформ. 2006. – 68 с.
50. Кочергин П.В. Притязания третьих лиц: вопросы добросовестности приобретения // Правосудие в Поволжье. – 2005. – № 1. – С. 19.
51. Курдиновский В. Очерки российского права и его политическое исследование. – М., Юрайт, 2007. – 416 с.
52. Лапач В.А. Прекращение и отпадение права // Законодательство. – 2005. – № 9. – С. 23.
53. Макаров Г. Право собственности на квартиру и жилой дом // Хозяйство и право. – 1998. – № 6. – С. 35.
54. Мейер Д.И. Право собственности по русскому праву. – М., Статут. 2005. – 652 с.
55. Окунев А. Некоторые вопросы совершенствования земельного законодательства // Бюллетень нотариальной практики. – 2006. – № 1. – С. 24.
56. Певницкий С.Г. Некоторые вопросы системы защиты права собственности на недвижимое имущество // Юридический мир. – 2006. – № 3. – С. 24.
57. Пиджаков А.Ю. Правовые аспекты самовольной постройки // Правовые вопросы строительства. – 2005. – № 2. – С. 27.
58. Победоносцев К. Курс гражданского права. Ч. I. Изд. 2-е. – М., Статут. 2002. – 564 с.
59. Позднякова Р.Б. Триада правомочий собственника // История государства и права. – 2006. – № 1. – С. 30.
60. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М., Статут. 2001. – 642 с.
61. Рубанов А.А. Проблема дуализма понятий собственности в советском праве // Право собственности в условиях совершенствования социализма: Сб. науч. тр. – М., Юридическая литература. 1989. – С. 17.
62. Рубанов А.А. Проблемы совершенствования теоретической модели права собственности // Развитие советского гражданского права на современном этапе. – М., Юридическая литература. 1986. – С. 105.
63. Рыбаков С.А. Можно ли потерять недвижимость помимо своей воли и как этого не допустить? // Правовые вопросы строительства. – 2005. – № 2. – С. 23.
64. Синайский В.И. Русское гражданское право. – М., Статут. 2002. – 674 с.
65. Слепакова А.В. Фактические брачные отношения и право собственности // Законодательство. – 2005. – № 10. – С. 13.
66. Спекторский Е.В. Христианство и культура. – М., Издательство иностранной литературы. 1978. – 568 с.
67. Тихонова Л.С. Принудительное прекращение права собственности на жилые помещения по законодательству России // Семейное и жилищное право. – 2006. – № 2. – С. 27.
68. Трубецкой Е.Н. Энциклопедия права. – СПб., Питер. 1998. – 892 с.
69. Утка В. Правовые последствия самовольной постройки // Российская юстиция. – 1999. – № 3. – С. 20.
70. Франк С.Л. Духовные основы общества. Введение в социальную философию. – М., Наука. 1992. – 468 с.
71. Цитович П. Еще раз о вопросах собственности. – М., Статут. 2001. – 354 с.
72. Чичерин Б.Н. Собственность и государство. Ч. I. – М., Статут. 2000. – 436 с.
73. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М., Статут. 2005. – 742 с.
74. Юдина Ю.В. Установление факта владения и пользования недвижимым имуществом // Юрист. – 2006. – № 7. – С. 22.
75. Постановление Пленума Верховного Суда и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 6/8 от 1 июля 1996 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. – 1996. – № 9. – С. 21.
76. Постановление Пленума ВАС РФ № 8 от 25 февраля 1998 г. «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 18.
77. Информационное Письмо Президиума ВАС № 21 от 13 ноября 1997 г. «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 1. – С. 33.
78. Информационное Письмо Президиума ВАС РФ № 13 от 28 апреля 1997 г. «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. – 1997. – № 7. – С. 23.
79. Решение Арбитражного суда Самарской области по делу № А55-10747/03 от 1 февраля 2005 г. // Вестник ВАС. – 2005. – № 4. – С. 22.
80. Извлечение из определения коллегии по гражданским делам от 06.06.01 года // Судебная практика Самарского областного суда. – 2001. – № 2. – С. 21.
81. Извлечение из определения Советского районного суда от 10.03.02 года. // Судебная практика Самарского областного суда. – 2003. – № 1. – С. 18.
82. Извлечение из постановления Президиума Самарского областного суда № 07-06/268-06 от 25.05.2006 года// Судебная практика Самарского областного суда. – 2006. – № 4. – С. 11.