Министерство образования Российской Федерации

Тамбовский государственный университет

им. Г.Р. Державина

Академия непрерывного образования

**Дипломная работа**

Дисциплина: Хозяйственное право

На тему: «Право собственности и другие вещные права»

Вып.: студентка

Мечетина Т.А.

Гр.: МЗ – 04

Спец.: «Менеджмент

организации»

Проверил: Барбашин С.В.

г. Липецк 2006

**Содержание**

**Введение**

### Глава I. Вещные права в системе современных

### гражданских правоотношений.

*§1. Понятие и юридическая характеристика вещного права.*

*§2. Собственность и право собственности*

**Глава II. Характерные черты особых видов прав собственности.**

*§1. Право собственности физических лиц*

*§2. Право собственности юридических лиц.*

*§3. Право государственной и муниципальной собственности.*

*§4. Право общей собственности.*

**Глава III. Состав и содержание других вещных прав**

*§1. Особенности права наследства на строение*

*§2 Понятие и содержание сервитута.*

*§З. Понятие и сущность узуфрукта.*

**Глава IV. Ограничение и защита вещных прав**

*§1. Правовые явления, ограничивающие право собственности*

*§2. Система гражданско-правовых средств защиты*

*права собственности и других вещных прав.*

*§3. Иски о защите права собственности.*

**Заключение**

**Список литературы**

**Введение**

Отношение к собственности является одним из основополагающих принципов общества, вставшего на путь развития рыночной экономики.

В доперестроечный период в Советском Союзе монопольное право на собственность принадлежало государству. Теперь же, в нынешних условиях развития общества, приоритетное право на собственность, отдано частному сектору.

Эта тема является одной из самых актуальных в современной России. В данной работе мы попытаемся осветить основные понятия и положения связанные с нею.

Собственность всегда есть отношение между собственником вещи и ее не собственником, между теми, для кого вещь является своей, и теми, для кого она является чужой. Отношение собственника к вещи как к своей формирует отношение между собственником и всеми остальными лицами по поводу этой вещи.

Именно эта сторона собственности регулируется правом, именно это отношение оформляется как право собственности на вещь. Право собственника можно сформулировать, как использование вещи по своей воле и в своих интересах. Экономическое понятие собственности шире, чем юридическое. Оно включает любые формы присвоения и обладание материальными благами. Право собственности предполагает только непосредственное обладание вещью, удержание ее в своей воле. Поэтому понятие права собственности уже, чем понятие собственности в экономическом смысле. Последняя может принимать и другие правовые формы, например, договора займа: заимодавец, то есть тот, кто дал деньги взаймы, остается их собственником с точки зрения экономической, а юридически собственником становится заемщик, но с обязательством вернуть долг. Это обязательство и есть юридическое выражение собственности заимодавца в экономическом смысле слова.

Гражданский Кодекс АР содержит примерный перечень форм собственности, признаваемых в Азербайджане: «… частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности». Это положение фактически провозглашает свободу собственности, свободу владеть своим имуществом в любых формах. И прежде всего утверждается право отдельного гражданина и группы граждан владеть средствами производства, что было запрещено в советский период истории Азербайджана. В этом смысле признания законности частной собственности.

Далее в работе будет представлено более глубокое изучение темы права собственности и других вещных прав, а также вопросов непосредственно связанных с ней.

### Глава I. Вещные права в системе современных

### гражданских правоотношений.

*§1. Понятие и юридическая характеристика вещного права.*

Раздел посвященный вещным правам занимает значительную часть общей части гражданского кодекса Азербайджанской Республики и играет большую и немаловажную роль в сфере гражданских правоотношений. Под вещным правом принято понимать право, обеспечивающее удовлетворение интересов управомоченного лица путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства. Вещное право принадлежит к числу категорий, которые широко использовались в далеко отстоящие друг от друга исторические эпохи. Не составляет исключения и наше время. Живучесть вещного права во многом объясняется тем, что оно закрепляет отношение лица к вещи (имуществу), обеспечивая за счет этой вещи удовлетворение самых различных потребностей.

В юридической науке существует самый различный набор признаков вещного права, да и содержание этих признаков раскрывают по-разному. Во многом это объясняется разноголосицей в определении круга вещных прав: этот круг определяют чрезмерно широко, в других случаях слишком узко[[1]](#footnote-1). Если суммировать высказанные на этот счет суждения, то в числе признаков вещного права чаще всего фигурируют указания на то, что вещное право носит бессрочный характер; объектом этого права является вещь, требования, вытекающие из вещных прав подлежат преимущественному удовлетворению по сравнению с требованиями, вытекающими из обязательственных прав; вещному праву присуще право следования и, что наконец, вещные права пользуются абсолютной защитой. Целый ряд перечисленных признаков не могут претендовать на роль общих для всех без исключения вещных прав. Так, бессрочный характер из всех вещных прав присущ ,пожалуй, лишь праву собственности.

С другой стороны, не все указанные признаки могут быть отнесены, только к вещным правам. Например, вещи могут быть объектом не только вещных, но и обязательственных прав. Право собственности существует только на вещь. Поэтому, чтобы стать предметом права собственности, нужно быть вещью. Это непреложное правило имеет и обратное, правда, несколько ослабленное звучание: каждая вещь находится в чьей-либо собственности или является бесхозной, не имеет хозяина (что можно, очевидно, также воспринимать как существование через собственность, но в негативном значении).

Под вещью понимается любой материальный (или телесный) объект (предмет), который не является лицом. Это краткое определение – результат длительного развития[[2]](#footnote-2)

*Юридическую специфику вещных прав* составляет:

* *во-первых*, их абсолютный характер, отличающий их от относительных, обязательственных прав;
* *во-вторых*, все вещные права оформляют непосредственное отношение лица к вещи, дающее ему возможность использовать соответствующую вещь в своих интересах без участия иных лиц;
* кроме того, они защищаются с помощью особых, вещно-правовых, что составляет их третью отличительную черту;
* наконец, в-четвертых, специфика вещных прав традиционно усматривается также и в том, что их объектом могут служить только индивидуально определенные вещи, а потому, с гибелью соответствующей вещи автоматически прекращается – вещное право на ней.

Объектом же обязательственного права является поведение обязанного лица – должника, причем обязанность последнего может переходить к другим лицам в порядке правопреемства. Таким образом, вещные права получают свой, особый правовой режим, отличный от режима обязательственных прав. Право собственности является основным, наиболее важным, хотя и не единственным вещным правом. Поэтому, с его рассмотрения и начинается изучение категории вещных прав.

Определенных оговорок, требует, пожалуй, только вопрос о самом подходе к вещным правам. Мы, вслед за законодателем, обычно исходим из того, что вещное право следует понимать как право собственности, ограниченное определенным в законе способом.

В таком понимании кроются некоторые в общем хорошо известные истины, например та, что собственность не может быть ограничена договором, а значит, и вещное право не может быть установлено договором и должно быть указано в законе.

Уже отмечалось, что вещное право может возникнуть только после указания его в законе. Поэтому перечень вещных прав может быть дан исключительно на базе законодательства. Согласно законодательству АР о собственности, в Азербайджанской Республике отношения собственности регулируются законами АР и издаваемые в соответствии с ними нормативными актами, межгосударственными договорами, а также законодательством Нахичеванской Автономной Республики, актами местных Советов Народных депутатов, изданными в пределах их полномочий. Гражданский Кодекс АР, к вещным правам относит: право собственности; право пожизненного последуемого владения землей; право постоянного (бессрочного) пользования землей; право хозяйственного ведения; право оперативного управления; сервитуты.

Этот перечень носит примерный характер, поскольку он сопровождается оговоркой «в частности». Пожалуй, наибольшую трудность представляет вопрос, какие права, помимо перечисленных в ГК АР, могут быть отнесены к вещным. Исходя из места соответствующих прав в системе гражданского законодательства и природы этих прав, по-видимому, есть известные основания для включения в состав вещных прав: принадлежащего учреждения права самостоятельно распоряжения имуществом; залога недвижимости (ипотеки); права членов кооператива на кооперативную квартиру до ее выкупа; права членов семьи собственника жилого помещения на пользование этим помещением; права пожизненного проживания в жилом помещении, принадлежащем другому лицу, по договору или в силу завещательного отказа.

Членение вещных прав может производиться по самым различным основаниям. Вне его должно оставаться лишь право собственности, поскольку все остальные вещные права от него так или иначе производны. В числе вещных могут быть выделены права, которые привязаны к определенному имуществу (например, к земельному участку), и права, которые приурочены к определенному лицу (например, право пожизненного проживания в чужом доме); вещные права, которые установлены в публичных интересах (например, публичные сервитуты), и права, которые установлены в частных интересах (например, право пожизненного наследуемого владения земельным участком); права, которые предоставляют право пользования чужой вещью в известном ограниченном отношении (например, сервитуты), и права, которые предоставляют право распоряжения чужой вещью (например, ипотека). Вещные права можно классифицировать по основаниям их возникновения (по договору, одностороннему волеизъявлению, судебному решению и т.д.) и прекращения (например, в случае гибели вещи, обремененной сервитутом, совпадения в одном лице права собственности как на участок, обременный сервитутом, так и на господствующий участок и т.д.).

О месте вещных прав в системе законодательстве можно сказать следующее: по каким бы основаниям не классифицировались вещные права и какова бы ни была их природа, положения о вещных правах, сосредоточенные в правовых актах иной отраслевой принадлежности (например, в Земельном кодексе), должны соответствовать гражданскому кодексу. Представляется, что в специальной главе, посвященной ограниченным вещным правам, подлежат изучению права пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования земельном участком и сервитуты.

При этом указанные права подлежат изучению в части, относящейся к гражданскому праву, с отсылкой в необходимых случаях к другим главам курса, а также к смежным дисциплинам. Так, право пожизненного наследуемого владения землей изучается в соответствующей главе главным образом с точки зрения распоряжения землей с отсылкой по вопросам, касающимся наследования, к разделу «Наследственное право».

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления будут рассмотрены при изучении государственной и муниципальной собственности, поскольку право хозяйственного ведения и право оперативного управления используются преимущественно при осуществлении указанных форм собственности.

Вернемся теперь к вопросу, насколько оправданно вычленение категории вещных прав, если критерии, с помощью которых можно было бы четко определить место вещных прав в ряду других гражданских прав, до сих пор не найдены. В известной мере категория вещных прав находится в том же положении, что и другая не менее уязвимая категория – интеллектуальная собственность, которая широко используется в международных конвенциях и признана в нашем законодательстве. Тем не менее многие исследователи отмечают, что интеллектуальная собственность – это скорее литературный образ, нежели точный юридический термин. По-видимому, то же можно сказать и о вещном праве. Приживется ли эта категория в нашем законодательстве, покажет будущее.

*§2. Собственность и право собственности*

Собственность как экономическая категория – это отношение между людьми, их коллективными образованиями по поводу принадлежащего им имущества. В силу этих отношений, основанных на различии «своего» и «чужого», одни лица обладают имуществом и охраняют его, а другие должны уважать чужую собственность, не причинять вред собственнику. Отношение собственности существовали еще при первобытнообщинном строе, т.е. тогда, когда не было ни государства, ни права. Люди, чтобы выжить, присваивали дары природы, приручали животных, изготовляли приспособления для ловли рыбы, охоты. И если кто-то из чужого племени пытался отнять их собственность, защищали ее. В дальнейшем с развитием производительных сил произошло разделение труда, появлялась возможность присваивать не только естественные продукты природы, но и блага, ценности, создаваемые людьми в процессе производства.

Сущностью отношений собственности является принадлежность материальных благ, прежде всего средств производства. Содержание собственности составляют отношения по владению, пользованию, распоряжению принадлежащим лицу имуществом своей властью и по своему усмотрению. С появлением государства и права, возникла необходимость в закреплении сложившихся в обществе отношений собственности, правовой охране интересов собственников.

Отношения собственности закрепляются и охраняются с помощью института права собственности.

Следует различать право собственности как право объективное и как субъективное право. Право собственности в объективном смысле – это совокупность правовых норм, регулирующих отношения собственности. Группа этих норм и образует институт права собственности. Право собственности в субъективном смысле – это юридически обеспеченная возможность лица (субъекта) владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим лицу (субъекту) имуществом своей властью, по своему усмотрению, в пределах, которые установлены законом. Субъективное право собственности всегда принадлежит конкретному лицу на конкретное имуществом. Возникает оно на основе определенных юридических фактов, например, в результате наследования, дарения имущества, приобретения его на основе возмездной сделки и т.п.

Объектами права собственности являются вещи, тем или иным образом индивидуализированные, т.е. выделенные из массы других. Относиться как к своей можно лишь к определенной, конкретной вещи. Например, находящиеся у собственника денежные купюры – объект его собственности. Если же собственник передаcт деньги банку взаймы, оформив заёмное обязательство договором банковского вклада, он устрачивает право собственности на них и выступает уже как субъект другого имущественного права-обязательственного.Субъектами права собственности могут быть юридические и физические лица, муниципальные образования и Азербайджанская Республика в соотвествии со статьей 153 ГК АР. Принадлежность имущества именно этим субъектам является критерием разграничения форм собственности: собственность подразделяется на частную, государственную, муниципальную. Признаются и другие формы собственности – например, собственность общественных организаций (объединений), в частности, профсоюзов. В отличии от собственности хозяйственного товарищества, которая после ликвидации товарищества распределяется между его участниками, имущество общественной организации после ликвидации между членами организации не распределяется, а используется на цели, аналогичные той, которая была определена в уставе ликвидированной общественной организации. Члены общественной организации не имеют по отношению к ней ни вещных, ни обязательных прав. Здесь можно выделить очень важную деталь, касающейся вещных и обязательственных прав.

Может быть ни одна другая проблема не важна так для понимания собственности и права. в целом, как проблема дуализма гражданского права, т.е. деления его на вещные и обязательственные права и институты. Остановимся на более конкретной характеристике вещного и обязательного права.

Вещное право, как принято считать, предоставляет непосредственное господство над вещью, т.е. даёт возможность воздействовать на вещь и (или) исключать чужое воздействие. Обязательное же право направлено на конкретное лицо, это право требования, право на исполнение, на удовлетворение имущественного интереса. Хотя часто обязательство имеет в виду вещь, но непосредственно на вещь оно не направлено, это всегда требование к лицу.

Суть дуализма – в его непреклонной строгости, в невозможности любого наличного права быть одновременно и тем и другим. Судьба каждого права, каждого спора изночально зависит от того, какое это право – вещное или обязательственное. Нередко предпринимаемые с частными целями попытки примирения этих прав, устранения их дискретности приводят к трудностям, не сопоставляемым с получаемым эффектом[[3]](#footnote-3).

Возвращаясь к изложенному ранее можно уточнить, что собственность общественных организаций занимает как бы промежуточное положение между государственной собственностью и собственностью хозяйственных обществ и товариществ.

В пределах указанных форм собственность подразделяется на виды. Существуют *частная собственность граждан* и *частная собственность юридических лиц*. Государственная собственность подразделяется на собственность Азербайджанской Республики в целом и собственность субъектов Азербайджанской Республики. Если один объект принадлежит нескольким субъектам, независимо от того, какую форму собственности они представляют, возникает общая собственность соответственно статье 213 ГК АР. В свою очередь, общая собственность бывает 2-х видов – *долевая* и *совместная*.

Необходимо различать содержание *правоотношения собственности* и содержание *субъективного права собственности.*

Содержание правоотношения составляет субъективное право и общая обязанность всех и каждого не нарушать его.

Субъективное право является сложным: его составляют три правомочия – *владения, пользования и распоряжения*.

*Право владения* – это охраняемая законом возможность фактического обладания вещью.

В этом праве находит юридическое выражение состояние присвоенности, принадлежности вещи определенному лицу.

Владение может быть незаконным. Например, вор, похитивший вещь, фактически владеет ею, но он – незаконный владелец. За кражу на него возлагается уголовная ответственность, а собственник вправе истребовать свою вещь из незаконного владения соответственно статье 16 ГК АР. Владение собственника является законным, оно опираетсяна правовое основание – титул. Законное владение, называют, поэтому *титульным владением*.

Титульным может быть владение и других лиц, которым собственник разрешил по договору, например, аренды, владеть и пользоваться вещью. Титульное владение производно от права собственности.

*Право пользования* – охраняемая законом возможность извлекать из вещи ее полезные свойства, получать от нее плоды и доходы. Физические лица, пользуясь имуществом, удовлетворяют свои материальные и духовные потребности: носят одежду и обувь, проживают в своих квартирах и домах, ездят на автомобилях и т.д. Юридические лица – коммерческие организации перерабатывают сырье, материалы, производят из них соответствующие товары, т.е. используют полезные свойства этого имущества путем производительного потребления его в качестве сырья и материалов

Получая плоды, урожай с земельного участка, собственник осуществляет их присвоение, реализуя принадлежащее ему право пользования. Фактическое пользование чужим имуществом без правового основания является действием неправомерным.

*Право распоряжения* – охраняемая законом возможность определять юридическую судьбу вещи: передавать ее другим лицам в собственность, а также в производное владение и пользование, а иногда – и в распоряжение. Так, государство в лице компетентного органа создает предприятие, наделяя его правом хозяйственного ведения: этот субъект (предприятие) владеет, пользуется, распоряжается государственным имуществом, но в ограниченных, определенных собственником пределах.

Акт распоряжения имуществом – юридический факт, чаще всего это договор: купли – продажи, дарения и др.

Собственник может уничтожить принадлежащую ему вещь: например, разобрать старый мотоцикл на запасные части.

Уничтожение собственной вещи – юридическое действие – односторонняя сделка, прекращающая право собственности. Его следует отличать от акта потребления (например, потребление продуктов питания), который не направлен специально на прекращение права собственности и относится к категории юридических поступков.

На собственнике лежит бремя содержание его имущества, он сам несет расходы на эти цели. В некоторых случаях у собственника возникает обязанность бережно относится к имуществу – к культурным и художественным ценностям. На собственнике лежит риск случайной гибели вещи. Естественно, если вы потеряли свои часы или у вас сгорело незастрахованное имущество, никто не обязан возмещать вам убытки.

На имущество собственника обращается взыскание по его долгам и обязательствам. При этом при обращении взыскания на имущество граждан Гражданский процессуальный кодексустанавливает перечень имущества, на которое не может быть обращено взыскание. Это продукты питания, предметы одежды, домашней обстановки, утвари, в том числе жилой дом и определенное количество скота. Вообще взыскание долгов с граждан и юридических лиц отражается в первую очередь на денежные доходы и средство. И лишь при отсутствии денег взыскание обращается на другое имущество.

Основания возникновения права собственности – различные юридические факты, с которыми закон связывает приобретение права собственности. Они объединяются в две группы, различающиеся как первоначальные и производные основания (способы) возникновения права собственности.

К первой группе относятся юридические факты, по которым отсутствует правопреемство. Это значит, что либо вещь вообще появляется впервые (например, построено здание), либо предшествующим собственником право утрачено, либо собственник неизвестен и в установленном порядке не обнаружен, и соответственно, возникающее право собственности не опирается на право предшественника. Например, на обнаруженный клад, т.е. зарытые в земле или сокрытые иным способом деньги или ценные предметы, собственник которых не может быть обнаружен либо утратил на них право, право собственности возникает, как правило, у лица, которому принадлежит земельный участок, строение и иное имущество, где клад обнаружен, и лица, нашедшего клад, в равных долях, если их соглашением не установлено иное. При первоначальных способах приобретения права собственности собственник свободен от прав на вещь третьих лиц (залогодержателей, арендаторов и др.).

Для производных оснований возникновения права собственности характерно то, что право собственности на вещь базируется на праве предшествующего собственника, опирается на него. При этом не имеет значения – по воле предшественника или независимо от этого у него прекращается право собственности и возникает у другого лица – правопреемника. Соответственно, национализация имущества, конфискация, реквизиция, связанные с принудительным прекращением права собственности, отнесены к производным основаниям возникновения права собственности у государства.

Чаще всего по производному основанию право собственности возникает по воле предшествующего собственника, передающего вещь в собственность по договору купли-продажи, дарения, ренты и т.п.

Исходя из указанного критерия – наличия или отсутствия правопреемства – к перво-

начальным способам приобретения права собственности относятся:

А) приобретение права собственности на новые вещи, появляющиеся впервые: созданную, изготовленную для себя вещь с соблюдением установленного порядка такого приобретения согласно статье 181 ГК АР; переработка чужой вещи (тот, кому принадлежатперерабатываемые ресурсы, становится собственником вещей, изготовленных из них, а тот, кто добросовестно заблуждался, полагая, что вещь, например холст, принадлежит ему, и создал, используя эту вещь, более ценную вещь, например, картину, становится и собственником более ценной вещи, но обязан возместить собственнику исходного материала его стоимость), соотвественно статье 188 ГК АР;

Б) приобретение права собственности на вещи, которые ранее имели собственника, но он от них отказался или утратил на них право, или неизвестен и обнаружить его не удалось. В указанных случаях речь идет о бесхозяйном имуществе: брошенном собственником, утерянном им. Так, на свалку иногда выбрасываются вещи, пригодные к использованию. Выбрасывая вещь, собственник совершает действия, свидетельствующие об отказе от права собственности согласно статье 184-185 ГК АР.

Граждане, юридические лица, обнаружив на своих участках брошенное имущество стоимостью ниже пятикратного минимального размера оплаты труда либо отходы (например, опилки как отходы производства деревообработки), могут приобретать их в собственность, приступив к их использованию или совершив другие действия, свидетельствующие о намерении обратить отходы в свою собственность (например, поместив их в охраняемое помещение). В иных случаях, когда брошены более ценные вещи, для приобретения права собственности необходимо решение суда о признании имущества бесхозяйным соотвественно статье 185.2 ГК АР.

Выбрасывая движимую вещь, собственник фактически предлагает любому лицу завладеть ею. В отличие от брошенной вещи, выбываемой из владения собственника по его воле, вещь-находка выбывает из владения собственника независимо от его воли (например, испуганные хищником лошади убегают из вагона) либо вследствие неосторожных действий собственника, его невнимательности, рассеянности. Например, пассажир забывает свои вещи в вагоне поезда. На неодушевленные вещи-находки право собственности приобретается по правилам статьи 186 ГК АР, а на безнадзорных животных – в соответствии со статьей 192 ГК АР.

В любом случае, нашедший вещь обязан вернуть ее собственнику. Если же собственник неизвестен, нашедший на время розыска собственника оставляет вещь у себя либо может сдать ее в милицию, органу местного самоуправления или указанному ими лицу.

Если у обнаружившего безнадзорный скот имеются условия для его содержания, он обязан надлежаще содержать его (кормить, охранять). Такая же обязанность возлагается на лиц, которым безнадзорный скот передан на содержание (например, на членов крестьянского фермерского хозяйства). Если по истечении шестимесячного срока со дня заявления о находке собственник, иной законный владелец не установлен, не заявил о своих правах на вещь, она переходит к нашедшему ее лицу. При отказе от этого вещь (включая безнадзорный скот) поступает в муниципальную собственность соответственно статье 192.4 ГК АР. Для приобретения права собственности на предмет находки – движимое имущество специальной регистрации не требуется. Бесхозяйное недвижимое имущество принимается на учет органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимость. По истечении года со дня постановки вещи на учет орган по управлению муниципальным имуществом может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. Такая ситуация имеет место, когда вещь не имеет ни законного, ни фактического владельца. Право собственности возникает также в результате приобретательной давности.

*Приобретательная давность* - срок, по истечении которого фактический владелец недвижимой вещи, добросовестно, открыто и непрерывно владеющий этой вещью как своей собственной, приобретает право собственности на нее при условии и с момента регистрации вещи на сове имя (ст. 179 ГКАР). Указанный срок равен 15 годам (а на движимое имущество – пяти годам). К производным основаниям возникновения права собственности относятся прежде всего те, при которых право собственности переходит к лицу по воле предшествующего собственника – по договору, а также в результате наследования по завещанию. Не следует смешивать момент, с которого договор о передаче вещи в собственность считается заключенным, с моментом, когда у приобретателя возникает право собственности на нее. Например, договор заключен в январе, а срок передачи вещи – апрель. Право собственности возникает с момента передачи вещи, если иное не предусмотрено законом или договором. Если отчуждение имущества подлежит регистрации, право собственности возникает с момента регистрации, если иное не установлено законом. Например, стороны договорились об условиях продажи квартиры в собственность покупателя. Пока отчуждение не будет зарегистрировано, покупатель не вправе требовать выселения продавца из квартиры. Последний продолжает пользоваться ею, оставаясь ее собственником. Иногда ошибочно полагают, что после уплаты покупной цены вещь переходит в собственность покупателя. Но повторим, что по общему правилу право собственности возникает с момента передачи вещи, а не ее оплаты. Однако стороны, разумеется, могут связать переход права собственности с иным обстоятельством: уплатой денег, совершением сделки[[4]](#footnote-4). Передачей признается вручение вещи приобретателю. Также передачей признается сдача вещи перевозчику для доставки покупателю. Хотя вещь находится в пути, покупатель ее даже не видел, но в силу ГК АР, он уже признается собственником вещи.

При отправке груза морем перевозчик выписывает на него коносамент – товарораспорядительный документ. Коносамент является ценной бумагой, подтверждая право собственности на груз.

Как отмечалось выше, по признаку правопреемства к производным относятся и основания, при которых право собственности прекращается принудительно, т.е. отчуждение имущества происходит независимо и даже против воли собственника. Во взаимоотношениях между субъектами гражданского права часто приходится прибегать к обращению взыскания на имущество должника. Например, гражданин не возвращает своему кредитору сумму займа. По иску кредитора судом принимается решение о взыскании долга. На основании решения суда кредитор - взыскатель получает исполнительный лист, который обращается к принудительному исполнению для изъятия имущества, продажи его с публичных торгов с тем, чтобы из вырученной суммы было удовлетворено требование кредитора.

По инициативе соответствующих органов государства право собственности принудительно прекращается у одного лица и возникает у государства в результате: реквизиции соотвественно статье 209 ГК АР, конфискации, согласно статье 212 ГК АР, национализации, в соответствии со статьей 203 ГК АР.

Один и тот же факт может быть основанием прекращения права собственности у одного лица и возникновения такого права у другого. Это характерно для производных способов возникновения права собственности. Так, при передаче вещи по договору прекращается право собственности у продавца и возникает у покупателя. Соответственно, основаниями прекращения права собственности являются все те факты, которые указаны нами выше в качестве фактов, влекущих правопреемство (договор, наследование и др.).

Итак, в первую группу оснований прекращения права собственности входят те, которые одновременно влекут приобретение соответствующего права у другого лица – правопреемника.

Вторую группу оснований составляют факты, не влекущие приобретения права собственности другим лицом: гибель имущества вследствие стихийных бедствий, уничтожение вещи самим собственником, потребление вещи.

По волевому признаку различаются основания, зависящие от воли собственника (передача имущества по договору, переход права на основе завещания и др.) и не зависящие от нее (конфискация, национализация и др.)

*§3. Право владения как новый институт в гражданском праве.*

Согласно классической формуле, выработанной еще римскими юристами, содержание права собственности составляют три правомочия: *владения, пользование и распоряжение*. Об этом уже было упомянуто во втором параграфе настоящей главы представленной работы.

Руководствуясь общей частью ГК АР, нельзя не заметить, что правомочию владения, а точнее праву владения посвящена отдельная глава в разделе третьем о вещных правах. И это не случайно, так как, в настоящее время Законодательство АР выделяет право владения как новый институт в гражданском праве. Углубимся немного в историю, а точнее в историю римского права, так как именно в нем находит свой глубокий смысл понятие владения.

Владение в смысле фактического обладания вещами является тем отношением, на почве которого складывался исторически институт права собственности.

Не забывая этой исторической связи *«владения»* и *«права собственности*» (оставившей свой след на разговорной речи), необходимо иметь в виду, что в более развитом римском праве «владение» и «право собственности» - различные категории, которые могли совпадать в одном и том же лице, но могли принадлежать и разным лицам.

Владение представляло собой именно фактическое обладание, однако связанное с юридическими последствиями, прежде всего снабженное юридической защитой. Для юридической защиты владения характерно то, что она давалась вне зависимости от того, имеет ли данный владелец вещи право собственности на нее или нет.

Однако не всякое фактическое обладание лица вещью признавалось владением. Проводилось различие между владением в точном смысле (*possessio*, *possessio civilis*) и простым *держанием* (*delentio*, иногда называвшимся *possessio* *naturalis*).

Для наличия владения (*possessio*) необходимы были два элемента: corpus possessionis (буквально «тело» владения, т.е. само фактическое обладание) и animus possessionis (намерение, воля на владение). Однако не всякая воля фактически обладать вещью признавалась владельческой волей. Лицо, имеющее в своем фактическом обладании вещь на основании договора с собственником (например, получивший ее от собственника в пользование, на хранение и т.п.), не признавалось владельцем, а было держателем на чужое имя (*detentor alieno nominee*). Между тем нельзя сказать, что пользователь или хранитель вещи не имеет воли обладать вещью, воля у него есть, но воля обладать *от имени другого.* Для владения же в юридическом смысле была необходима воля обладать вещью самостоятельно, не признавая над собой власти другого лица, воля относиться к вещи *как к своей*. Такая воля есть у подлинного собственника; у лица, которое в силу добросовестного заблуждения считает себя за собственника, хотя на самом деле таковым не является (так называемый добросовестный владелец); наконец, у незаконного захватчика чужой вещи, прекрасно знающего, что он не имеет права собственности на данную вещь, и все-таки проявляющего волю владеть вещью как своей.

Напротив, такой владельческой воли, именно в смысле намерения относиться к вещи как к собственной, нет, например, у арендатора: он обладает вещью, обладает в своем интересе, носамим фактом платежа арендной платы он уже признает за собой юридическое господство собственника (лицо, относящееся к вещи как к своей, не станет платить кому-то за пользование этой вещью). Поэтому арендатор в римском праве считался держателем арендованной вещи на имя ее собственника.

Таким образом, владение можно определить как фактическое обладание лица вещью, соединенное с намерением относиться к вещи как к своей (обладать независимо от воли другого лица, самостоятельно); держание же– как фактическое обладание вещью без такого намерения (обладание на основе договора с другим лицом, вообще несамостоятельное, а также и обладание ненамеренное, бессознательное и т.д.).

Практическое значение различия владения и держания выражалось в том, что в то время как владельцы защищались от всяких незаконных посягательств на вещь непосредственно сами, арендатор как «держатель от чужого имени» мог получить защиту только через посредство собственника, от которого получена вещь.

Что касается corpus possessionis,т.е. фактическое обладание, то в более отдаленную эпоху в малоразвитом праве этот элемент владения понимался в грубом физическом смысле обладания (в руках, в доме, во дворе). В дальнейшем *corpus possessionis* стали понимать не так грубо, а более утонченно: стали признавать, что *corpus possessionis* имеется во всех случаях, когда при нормальных условиях для лица обеспечена возможность длительного беспрепятственного проявления своего господства над вещью.К примеру, римские юристы считали, что дикие звери и птицы лишь до тех пор остаются в нашем владении, пока они состоят под нашей охраной (в клетке и т.п.) и не вернулись в естественное состояние свободы; прирученное (домашнее) животное не выходит из нашего владения, даже если оно уйдет со двора, лишь бы оно не потеряло привычку возвращаться обратно.

Ввиду изложенного соотношения между владением и правом собственности в литературе римского права предлагалось определить владение как «видимость собственности».

*Виды владения*. Владельцем вещи нормально является ее собственник, так как нормально вещи находятся в обладании тех, кому они принадлежат. Собственник имеет и право владеть вещью (*ius possidendi*). В этом смысле он является *законным* владельцем. Владельцы, фактически обладающие вещью с намерением относиться к ней как к собственной, но не имеющи права владеть, признаются *незаконными* владельцами.

Незаконное владение в свою очередь может быть двух видов: *незаконное добросовестное* и *незаконное недобросовестное владение*.

Добросовестным владением признается в тех случаях, когда владелец не знает и не

должен знать, что он не имеет права владеть вещью (например, лицо, приобретшее вещь от не собственника, выдававшего себя за собственника). Примером недобросовестного владенияможет служить владение вора, который знает, что вещь не его, и, тем не менее ведет себя так, как будто вещь принадлежит ему.

Принято выделять в особую группу несколько случаев владения, когда в силу особых причин владельческая защита давалась лицам, которых по существу нельзя признать владельцами в прямом смысле этого слова; в литературе римского права принято в этих случаях говорить о так называемом производном владении. К числу производных владельцев относится, например, лицо, которому вещь заложена. Это лицо держит вещь не от своего имени, не как свою, а как чужую с тем, чтобы вернуть ее собственнику, как только будет уплачен долг, обеспеченный залогом. Но если бы принявшего вещь в залог не признали владельцем, то получилось бы, что в случае нарушения его обладания вещью он мог бы оказаться беззащитным, так как сам он не имел бы владельческой защиты, а собственник, на имя которого он держит вещь, мог не оказать ему защиты, ибо он заинтересован скорее истребовать вещь для себя. Эта особенность отношения привела к тому, что лицо, получившее вещь в залог, хотя и не имело *animus domini*, получило в виде исключения самостоятельную владельческую защиту.

В наше время мало, что изменилось в понятии владения со времен Римской Империи, можно даже сказать, что не изменилось вообще. Единственное, что можно отметить это то, что Право владения приобрело большую силу и в настоящее время имеет большое значение в самой сущности Права собственности. Отметим некоторые особенности права владения. Владение приобретается путем достижения фактического владения вещью.

Различают два вида права владения – *непосредственное* и *косвенное*. Если владелец передал вещь кому-либо для осуществления ограниченного права или личного владения вещью, они оба являются владельцами. Но здесь и прощупывается эта разница во владельцах, первый из них косвенный, а второй – непосредственный владелец.

Таким же естественным является различие во владельцах чужой и собственной вещи. Лицо, владеющее вещью на праве собственника, является владельцем собственной вещи, любой другой владелец вещи – это владелец чужой вещи. Известны ситуации, когда владение вещью затрудняется некоторыми обстоятельствами, т.е. прекращается. По сути дела временное бессилие или невозможность фактического владения вещью не отменяет владение вещью.

Право владения может передаваться вместе с передачей самой вещи. Если по желанию бывшего владельца, лицо, приобретающее вещь способно осуществлять фактическое владение вещью, то передача считается состоявшейся.

Право владения вещью может быть приобретено и без передачи вещи, если третье лицо или само лицо, отчуждающее вещь, продолжает владение вещью на основании специальных правовых отношений. Подобная передача владения становится действительной для третьего лица только в случае извещения его об этом лицом, отчуждающим вещь. Третье лицо вправе отказаться от передачи вещи лицу, приобретающему вещь, по тем же основанием, на которое он ссылается при отказе от ее передачи лицу, отчуждающему вещь.

Никто не вправе лишать собственника его права владения, за исключением случаев установленных законом. Лишения права владения и нарушения его против воли владельца считается запрещенным самоволием. Любой владелец имеет право на самозащиту от самоволия, также может требовать от незаконного владельца возвращения этого права.

При нарушении права владения путем запрещенного самоволия владелец может потребовать от нарушителя прекращения нарушений. Если существует опасность продолжения этих нарушений, то владелец может предъявить иск для их прекращения. Такой иск допускается только в том случае, если владелец потребует возвращения вещи или устранения нарушения сразу же после его осведомления о посягательстве и о виновнике. Срок предъявления иска составляет один год с момента нарушения права, даже если это станет известно владельцу позже.

**Глава II. Характерные черты особых видов прав собственности.**

*§1. Право собственности физических лиц*

В юридической литературе отражены следующие виды права собственности: *право собственности граждан* (физические лица); *право собственности юридических лиц; право государственной и муниципальной собственности; право общей собственности.*

Каждый из видов имеет свои характерные черты и четкое определение. Более подробно о каждом из них, об их сущности и месте в современном обществе будет изложено далее.

Право собственности граждан, т.е. физических лиц, потерпело кардинальное изменение. Раньше гражданин мог иметь в собственности, (она называлась личной) только предметы потребления, домашнего и приусадебного (или садово-огородного) хозяйства и личного удобства. При этом количество объектов, которые могут служить извлечению «нетрудовых доходов» или «обогащению», ограничивалось: семья могла иметь только один дом или квартиру, определенное количество скота и т.д.[[5]](#footnote-5)

Гражданский кодекс, основываясь на Конституцию АР, снимает ограничения прав собственности как по кругу объектов, так и по их количеству. В собственности граждан может находиться любое имущество и в любых количествах. Закон делает исключения только для отдельных видов имущества, которые не могут быть собственностью граждан, например, тяжелое вооружение. Граждане могут быть субъектами права частной собственности независимо от возраста, состояния здоровья, дееспособности. Например, бабушка составила завещание в пользу четырехлетнего внука. Право собственности приобретает в данном случае посредством действий законного представителя сам несовершеннолетний. Субъектами права собственности могут быть и иностранные граждане, наравне с гражданами АР, а также лица без гражданства, кроме случаев, установленных специальными законами…[[6]](#footnote-6)

Для того, чтобы гражданин мог выступать в качестве собственника, не требуется специальной регистрации. Если он намерен заниматься предпринимательской деятельностью, то должен регистрироваться в установленном порядке в качестве индивидуального предпринимателя,а не собственника,реализуя право на использование своих способностей для предпринимательской деятельностью.

В то же время принадлежность гражданину объектов недвижимости требует государственной регистрации безотносительно к тому, для каких не противоречащих закону целей они используются. Круг объектов, которые граждане могут иметь в собственности, очерчен оборотоспособностью имущества. В отношении его оборотоспособности действует общий принцип – разрешено все, что не запрещено законом, не ограничено им. Можно, например, сколько угодно иметь автомашин, квартир, денежных знаков и другого имущества, если оно не изъято из гражданского оборота.

Так, нельзя иметь в частной собственности участки недр, которые согласно Закону АР «О недрах» являются исключительной государственной собственностью.

Отдельные объекты можно приобретать в собственность по специальному разрешению (например, оружие).

Гражданин может купить предприятие, например, у товарищества. Но для того, чтобы использовать этот объект, не создавая при этом юридического лица. Для получения прибыли, гражданин должен зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя.

Итак, гражданин может иметь в собственности не только предметы потребления (одежду, мебель, квартиру, и т.д.), но и средства производства (оборудование, трактор и прочее), при этом имущество может быть как движимым (ценные бумаги,предметы домашнего обихода, автомашины и прочее), так и недвижимым (жилой дом, квартира и прочее). Содержание права собственности граждан составляют правомочия владения, пользования и распоряжения. Гражданин осуществляет их своей властью, по своему усмотрению, но в пределах, установленных законом, и в установленном законом порядке.Установлен ряд ограничений,связанных с целевым использованием имущества-напрмер,в жилом помещении нельзя размещать промышленное производство,оно используется только для рпоживания в нем граждан,строго по целевому назначению используются земельные участки.

При осуществлении права с нарушениями законодательства применяются различные санкции, включая меры ответственности (например, изъятие в судебном порядке квартиры, земельного участка для продажи с публичных торгов, гражданско-правовая конфискация как последствие недействительности сделки согласно статье 337 ГК АР, отказ в защите права.

Что касается субъектов права собственности, на первый взгляд, ответ на этот вопрос предельно прост: в качестве такого выступает гражданин. Как я уже упоминала ранее, дело, однако, в том, что гражданин как субъект права собственности выступает в разных правовых качествах. В одних случаях перед нами наемный работник. В других – индивидуальный предприниматель, в третьих – предприниматель, выступающий в маске юридического лица, и т.д. Все это не может не сказаться на положении гражданина как субъекта права собственности. Обратим внимание на то, 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 2 группы. К первой следует отнести те,

когда выступления гражданина в качестве собственника регистрации не требует, ко второй те, когда такая регистрация необходима.

В первом случае можно отметить, что регистрация не требуется,если гражданин выступает в качестве наемного работника, а также лица, которые занимаются экономической деятельностью, не направленной систематически на извлечение прибыли.При этом в собственности гражданина может находиться имущество, подлежащее специальнойрегистрации (например, недвижимость).Он может также совершать подлежащbе регистрации сделки (например, приватизировать занимаемое им жилое помещение).Более того, может быть зарегистрировано его хозяйство.Однако,во всех этих случаях в понятие регистрации вкладывается иной смысл; и она относится,либо к принадлежащему гражданину имуществу, либо к совершаемым им сделкам,но не к его деятельности в качестве собственника, причем к деятельности как таковой.В указанных случаях собственником соответствующего имущества продолжает оставаться сам гражданин и никакого удвоения субъекта права не происходит.

В другом случае, регистрация требуется в тех случаях, когда гражданин, выступая в гражданском обороте в качестве собственника, занимается предпринимательской деятельностью. Эти случаи в свою очередь сводятся к трем: когда гражданин занимается предпринимательской деятельностью, основанной на собственном труде; когда гражданин занимается предпринимательской деятельностью с привлечением наемного труда, но без образования юридического лица;и когда гражданин занимается предпринимательской деятельностью с привлечением наемного труда на базе образования юридического лица.

В первых двух случаях, как и в тех, когда регистрация не требуется, удвоение субъекта права не происходит. Регистрация направлена на то, чтобы установить контроль за законностью предпринимательской деятельности и обеспечить поступление в казну налогов. В объяснении нуждается последний случай, когда гражданин занимается предпринимательством, создав самостоятельно или с другими лицами юридическое лицо. В этом случае собственником имущества, которое гражданин выделил юридическому лицу,становится само юридическое лицо, а гражданин имеет в отношении него обязательственные права. Здесь как раз и происходит удвоение субъекта права, причем в этом может быть заинтересован и сам гражданин, который, по общему правилу, не отвечает по обязательствам учрежденного им юридического лица и в случае финансового краха рискует потерять лишь то имущество, которое он в это юридическое лицо вложил.

Что касается содержания права собственности, как это уже было упомянуто раньше, гражданин, в силу гражданского кодекса может иметь имущество на праве собственности, чтобы это право возникло, необходимо наступление юридического факта. Иными словами, необходимо, чтобы гражданин купил какое-то имущество, принял его в дар, унаследовал и т.д.Всякое право, каким бы емким ни было его содержание, имеет сои границы. При определении границ права собственности граждан, а следовательно, и границ его осуществления надлежит исходить из присущих гражданскому праву принципа дозволительной направленности гражданско-правового регулирования и принципа диспозитивности[[7]](#footnote-7).Действие первого принципа означает, что гражданину при осуществлении принадлежащих ему прав, в том числе и права собственности, дозволено все,что не запрещено законом. Кратко об этом я ужеуказывала в начале этого параграфа. Действие принципа диспозитивности означает, что гражданин по своему усмотрению осуществляет право собственности или не осуществляет его, сам избирает цели осуществления права и средства их достижения.Расширение границ субъективного права собственности, разумеется,не означает вседозволенности.Если в до перестроечные времена содержание права собственности граждан чрезмерно ограничивали, сводя его функциональное назначение удовлетворению потребительских нужд собственника, то нынче наблюдается обратная крайность–даже явно противоправные действия собственника зачастую квалифицируются как не выходящие за пределы его права и не влекут применения к собственнику санкций.

В условиях,когда объекты собственности граждан использовались главным образом в потребительских целях, при осуществлении права собственности на первый план выдвигались такие правомочия, как владение и пользование.К осуществлению правомочия распоряжении, собственник прибегал сравнительно редко.Теперь при осуществлении права собственности все чаще идет в ход правомочие распоряжения, поскольку многие товары производятся и приобретаются собственником для последующей продажи на рынке в целях извлечения прибыли.

Ранее действовавшее законодательство было нацелено на борьбу с не трудовыми доходами.Извлечение таких доходов могло навлечь для собственника самые неблагоприятные последствия, вплоть до изъятия у него имущества, из которого систематически извлекаются нетрудовой доход.Нынче положение коренным образом изменилось.Собственнику не только не возбраняется извлекать из своего имущества трудовой доход, присваивая неоплаченный труд наемного работника или, используя благоприятную рыночную конъюнктуру, но, наоборот, он к этому поощряется. В то же время гражданское законодательство присущими ему специфическими средствами (наряду с уголовным и административным)по-прежнему призвано вести борьбу с извлечением собственником незаконных доходов. Такие доходы могут быть получены путем злоупотребления доминирующим положением на рынке, недобросовестной конкуренции занятия без лицензирования деятельностью, требующей получения лицензии и т.д.

*§2. Право собственности юридических лиц.*

Коммерческие и некоммерческие организации – юридические лица,кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственниками, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов, взносов их учредителями, участниками, пайщиками, а также имущества, которое приобретено этими лицами в результате их деятельности и по другими основаниям (например, в порядке дара или наследования).

Круг юридических лиц, выступающих в качестве собственников принадлежащего им имущества необычайно широк: это хозяйственные общества и товарищества, производственные и потребительские кооперативы, общественные и религиозные организации (объединения), ассоциации и союзы, а также и другие, предусмотренные законом организации.

Право собственности юридических лиц характеризуется следующими наиболее существенными признаками. Прежде всего именно юридическое лицо является единым и единственным собственником, принадлежащего ему имущества. Учредители (участники, члены) юридического лица на его имущество либо имеют обязательственные права, если речь о хозяйственных обществах и товариществах производственных и потребительских кооперативах, либо вообще не имеют имущественных прав, если речь идет об общественных и религиозных организациях (объединениях), ассоциациях и союзах.

Юридические лица, подобно собственникам, вправе совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону, иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. При этом некоммерческие организации наделенные специальной правоспособностью, в большей степени ограничены в осуществлении правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению имуществом, нежели коммерчески организации, имеющие общую правоспособность.

И при общей, и при специальной правоспособности право собственности юридического лица может быть ограничено законом. В гражданском кодексе АР, например, предусмотрена возможность ограничения права юридического лица находиться только в государственной и муниципальной собственности. К таковому относится имущество, изъятое из оборота или ограниченное в обороте, например, природные лечебные ресурсы (минеральные воды, лечебные грязи и т.п.).

Объектом права собственности юридического лица может быть любое имущество – как движимое, так и недвижимое (за исключением имущества, которое в соответствии с законом отнесено к федеральной иной государственной или муниципальной собственности). Это могут быть: предприятия, земельные участки, здания, жилищный фонд, оборудования, денежные средства и прочее. При этом круг объектов такого имущества различен для коммерческих и некоммерческих организаций: круг объектов права собственности некоммерческих организаций уже, нежели коммерческих. В него входит лишь имущество, которое необходимо им для выполнения их уставных целей по представительству и защите социально-трудовых прав и интересов их членов.

В отношении имущества, которое согласно закону может находиться в собственности юридического лица гражданским кодексом АР установлено правило о недопустимости стоимостного и количественного ограничения объектов права собственности юридических лиц. К примеру, в собственности акционерного общества, не относящегося к автотранспортным предприятиям, могут находится автомобили любой стоимости и в любом количестве. Исключения, касающиеся стоимостных или количественных ограничений, могут быть установлены определенным законом, но лишь в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Собственность юридических лиц подразделяется на фонды. Все юридические лица имеют уставный фонд, или уставный капитал, составленный из вносов учредителей и пайщиков (акционеров). Производственные юридические лица имеют основной, оборотный и страховой фонды и т.д.

Несколько юридических лиц могут объединить имущество для совместной деятельности на право долевой собственности.

Основаниями приобретения и прекращения права собственности юридических лиц являются общие основания, предусмотренные в главе 13 ГК АР: гражданско-правовые сделки, объединение имущества, создание его в процессе производственной деятельности и т.п. Вместе с тем законом могут устанавливаться особенности приобретения и прекращения права собственности юридических лиц. Так, источниками формирования имущества благотворительной организации могут быть благотворительные пожертвования, поступления из государственного и местного бюджетов, труд добровольцев и другие юридические факты, не относящиеся к общим основаниям приобретения права собственности.

Остановимся на характеристике права собственности отдельных видов юридических лиц.

*Хозяйственные общества и товарищества*, являясь коммерческими организациями, вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего им имущества любые действия по владению, пользованию и распоряжению, не противоречащие закону и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. К примеру, в отношениях между коммерческими организациями не допускается распоряжение имуществом в форме дарения, за исключением обычных подарков.

Важнейшими основаниями приобретения права собственности хозяйственных обществ и товариществ являются: обобществление имуществ, создание его в процессе предпринимательской деятельности, гражданско-правовые сделки.

Обобществление имущества осуществляется путем внесения учредителями (участниками) вкладов в складочный или уставный капитал. Вкладом может быть как имущество в натуре (здания, сооружения, оборудования и т.п.), так и денежные средства; ценные бумаги или имущественные права, имеющие денежную оценку (например, право пользования программой для ЭВМ).

*Объектами* права собственности хозяйственных обществ и товариществ являются как имущество, переданное в качестве вкладов или взносов (если только оно не передается в пользование на основании договора), так и произведенное или приобретенное по иным основаниям, например, от размещения акций и иных ценных бумаг.

Имущество хозяйственных обществ и товариществ подразделяется на фонды: фонд накопления, фонд социальной сферы, фонд потребления и др. Виды фондов, порядок их образования и расходования определены в учредительных документах, в особых положениях о фондах, а также в законах и иных правовых актах.

Хозяйственные общества и товарищества относятся к таким юридическим лицам, в отношении имущества которых их участники имеют обязательственные права: право на часть прибыли, на дивиденды по акциям, право на получение части имущества при ликвидации юридического лица либо при выходе участника из него и др.

В случае ликвидации товарищества или общества его имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между его участниками в соотвествии со статьей 69 ГК АР.

Если участник выбывает из состава товарищества или общества, ему также должны быть произведены выплаты из имущества этого товарищества или общества. Вид выплаты определяется организационно-правовой формой данного юридического лица.

При разрешении споров, возникающих между товариществом (обществом) и его учредителем (участником) по поводу изъятия в натуре имущества, внесенного учредителем (участником) в уставный (складочный) капитал, следует исходить из того, что такое имущество может быть выдано в натуре, хотя оно и принадлежит товариществу (обществу) на праве собственности. К примеру, в полном товариществе по соглашению выбывающего участника с остающимися участниками выплата стоимости имущества может быть заменена выдачей имущества в натуре.

Отличительные особенности имеют последствия выбытия члена акционерного общества из его состава. Оформление прав акционера акциями означает, что и передача этих прав другим лицам возможна только путем передачи акций. Поэтому при выходе из акционерного общества его участник не может потребовать от самого общества никаких выплат или выдач, причитающихся на его долю.

Субъектом *права собственности кооператива* являются производственные и потребительские кооперативные организации, признаваемые юридическими лицами. Производственные кооперативы относятся к коммерческим, а потребительские – к некоммерческим организациям.

Пределы *осуществления права* собственности кооператива зависят от его вида (производственный или потребительский) и от объема правоспособности. Потребительские кооперативы, наделенные специальной правоспособностью, в большей степени ограничены в осуществлении правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом нежели производственные кооперативы. К примеру, сельскохозяйственные потребительские сбытовые кооперативы используют принадлежащее им имущество лишь для достижения целей, связанных с реализацией сельскохозяйственной продукции, осуществляя ее продажу, хранение, транспортировку и иные, связанные с этим сделки.

Собственность кооператива возникает в результате объединения членами кооператива своих паевых взносов. Паи устанавливаются в денежной, земельной или иной имущественной форме. Главными же основаниями возникновения права собственности для кооперативов являются создание материальных благ в результате собственной деятельности и гражданско-правовые сделки.

Кооператив является собственником имущества, переданного ему в качестве паевых взносов его членами, а также имущества, произведенного и приобретенного кооперативом в процессе его деятельности. Законы о кооперации и уставы отдельных кооперативных организаций конкретизируют круг этого имущества в зависимости от вида кооперативной организации (производственная или потребительская) и от объема ее правоспособности. Это могут быть: земля, здания, сооружения, сельскохозяйственные машины, рыбопромысловый флот, жилищный фонд, объекты здравоохранения и другое имущество.

Имущество кооперативов подразделяется на фонды. Прежде всего в составе имущества выделяется паевой фонд, складывающийся из паевых взносов членов кооператива. Уставом кооператива может быть предусмотрено, что определенную часть принадлежащего ему имущества составляет неделимый фонд. Имущество, его составляющее, не включается в паи членов кооператива. К такому имуществу могут относится: производственные помещения, различные сооружения, рыбопромысловый флот, объекты здравоохранения, культуры и спорта и др. Обычно,в сельскохозяйственных кооперативах в обязательном порядке, создается резервный (страховой) фонд. Его размер в сельскохозяйственных кооперативах, например, не должен быть менее 10% паевого фонда.

Порядок распределения имущества в случае ликвидации кооператива либо выбытия из него участников следующий: подобно хозяйственным обществам и товариществам производственные и потребительские кооперативы относятся к юридическим лицам, на имущество которых их участники имеют обязательственные права, которые, как правило, не обусловлены величиной пая каждого из членов кооператива. Так, имущество, оставшееся после ликвидации производственного кооператива и удовлетворения требований его кредиторов, распределяется между его членами в соответствии с их трудовым участием, если иной порядок не предусмотрен законом и уставом кооператива.

При наличии неделимых фондов порядок их распределения при ликвидации или реорганизации определяется законом или уставом кооператива. Так. При ликвидации сельскохозяйственного кооператива (как производственного, так и потребительского) разделу не подлежат входящие в неделимый фонд объекты социальной инфраструктуры, а при его реорганизации – объекты производственной инфраструктуры (мастерские, гаражи, сушилки,склады и др.). Такие объекты на основании решения общего собрания передаются в установленном законом порядке одному из вновь созданных кооперативов в неделимый фонд или в доверительное управление. Для использования этих объектов членами прежнего кооператива могут быть образованы один или несколько новых потребительских кооперативов.

Порядок распределения имущества при выбытии из кооператива его участника также определяется законом или уставом организации.

Круг субъектов права собственности *общественных объединений* (организаций) достаточно широк: это общественные организации, общественные движения, общественные фонды, общественные учреждения, органы общественной самодеятельности. Общественные объединения существуют как к виде простых, однозвенных структур, так и виде многозвенных (профсоюзы, политические партии, спортивные организации). Ранее, (о юридических лицах) уже отмечалось, что общественные объединения вправе регистрироваться в органах юстиции и приобретать права юридического лица либо функционировать без государственной регистрации и приобретения прав юридического лица. В качестве же субъектов права собственности могут выступать лишь общественные объединения, обладающие правами юридического лица.

Именно юридические лица, а не их руководящие органы, являются субъектами права собственности и в общественных объединениях, не имеющих членства, таких, как общественные движения, общественные фонды, органы общественной самодеятельности.

Основаниями приобретения права собственности общественных объединений являются: вступительные и членские взносы, добровольные взносы и пожертвования, поступления от лекций, выставок, лотерей, аукционов, спортивных и иных мероприятий, от сделок по купле- продаже, мене, дарению, от предпринимательской деятельности и других, не запрещенных законом источников.

Политические партии, политические движения и общественные объединения, уставы которых предусматривают участие в выборах (например, профсоюзы), не вправе получать финансовую и иную материальную помощь от иностранных государств, организаций и граждан на деятельность, связанную с подготовкой и проведением выборов.

Объектами права собственности общественного объединения могут быть лишь те виды имущества, которые необходимы ему для материального обеспечения деятельности, указанной в его уставе. Это – земельные участки, издательства, средства массовой информации, здания, сооружения, строения, жилищный фонд, имущество культурно-просветительного и оздоровительного назначения, денежные средства, ценные бумаги и иное имущество, отвечающее характеру уставных задач общественного объединения.

Правомочия собственника по владению, пользованию и распоряжению имуществом общественные объединения вправе использовать только для достижения целей, предусмотренных их учредительными документами. Предпринимательская деятельность осуществляется общественными объединениями лишь постольку, поскольку это служит достижению уставных целей, ради которых они созданы, и соответствует этим целям.

Поскольку общественные объединения относятся к юридическим лицам, на имущество которых их участники не имеют имущественных прав, при ликвидации такой организации ее имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, *используется* на цели, в интересах которых она была создана и (или) на благотворительные цели. Если использование имущества в соответствии с учредительными документами организации не представляется возможным, оно обращается в доход государства.

В соответствии со статьей 117 ГКАР *ассоциации и союзы* являются некоммерческими организациями, хотя могут создаваться как коммерческими, так и некоммерческими организациями. Ассоциации, союзы являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов их учредителями (участниками), а также имущества, приобретенного ими по иным основаниям. Участники таких объединений утрачивают право собственности на имущество, переданное ими в собственность объединению, и не приобретают в отношении имущества этого юридического лица иного имущественного права.

Имущество ассоциаций и союзов используется ими лишь для достижения целей, предусмотренных их учредительными документами. Учредители (участники) объединения не вправе, однако, предусмотреть в учредительных документах возможность ведения предпринимательской деятельности.

В случае ликвидации объединения имущество используется на цели, в интересах которых была создана организация, и (или) на благотворительные цели либо обращается в доход государства (ст.117.7).

*§3. Право государственной и муниципальной собственности.*

Право государственной и муниципальной собственности в объективном смысле – совокупность правовых норм, определяющих принадлежность материальных благ АР, субъектам АР, муниципальным образованием и содержание этого права, а также регулирующих возникновение, осуществление, прекращения права собственности, порядок и способы его защиты. В субъективном смысле – это охраняемая законом возможность Азербайджанской Республики, ее субъектов, муниципальных образований владеть, пользоваться, распоряжаться государственным и муниципальным имуществом в интересах населения, охраны окружающей среды, обеспечения обороноспособности и безопасности государства. Субъектами права собственности на все виды движимого и недвижимого имущества могут быть юридические и физические лица, муниципальные образования и Азербайджанская Республика согласно статье 153 ГК АР.

Государственная собственность– двухуровневая: одни объекты принадлежат Азербайджанской Республике, а другие – субъектам Азербайджанской Республики. Муниципальной собственностью является имущество, которое принадлежит городским и сельским поселениям. Муниципализации подлежат предприятия торговли и бытового обслуживания, находящиеся в ведении местности органов власти. Объекты государственной собственности, как правило, муниципализации не подлежат. Управление этим имуществом осуществляют органы местного самоуправления. Так же как и государство, муниципалитеты могут закреплять свое имущество за предприятиями, учреждениями во владении, пользования и распоряжение. Так же как и государство, муниципальные образования имеют свою казну сельскую, городскую, поселковую и т.д.

Муниципальные образования (городские, сельские поселения и другие административно-территориальные образования) являются собственниками, отличными от государства. Муниципальные образования также могут иметь общую (долевую) собственность как с другими, собственниками, так и с государством или частными юридическими лицами.

Государственная собственность остается важным компонентом в экономике почти всех

высокоразвитых стран. В Азербайджане, несмотря на широкую приватизацию, сохраняется высокий удельный вес государственной собственности в народном хозяйстве страны. Круг объектов права государственной собственности неограничен. Среди них выделяются объекты собственности государства, приватизация которых запрещена. Указанное имущество не может переходить в частную собственность, оно изъято из гражданского оборота. Вместе с тем вряд ли правильно утверждение, что имущество государственной казны, ядовитые и наркотические вещества относятся к объектам исключительно права государства[[8]](#footnote-8). Средства государственного бюджета (относящиеся к государственной казне) могут быть выделены в соответствии с законом о государственном бюджете для поддержки субъектов малого предпринимательства, включая граждан – индивидуальных предпринимателей.

Наркотические вещества входят в состав многих лекарственных препаратов и продаются по рецептам. Ядовитые вещества соответствующей концентрации являются товарами народного потребления, (используемые, например, для уничтожения грызунов, насекомых). Земля и другие природные ресурсы являются государственной собственностью в той мере, в какой они не находятся в собственности граждан, юридических лиц, муниципальных образований. Имущество, не относящееся к исключительной собственности государства, законодательно не определено. Им может быть в принципе любое имущество. Здесь действует метод исключения: если они не находятся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, то являются государственной собственностью. Так что ничьей земли быть не может: если ничья, то государственная.[[9]](#footnote-9)

Исключительной собственностью Азербайджанской Республики являются земля и недра, внутренние и территориальные воды, континентальных шельф, растительный и животный мир, воздушный бассейн в пределах территории республики. Земля может быть передана Азербайджанской Республикой ее гражданам в частную собственность.

Азербайджанской Республике согласно Закону «О собственности Азербайджанской Республики» принадлежит право собственности на свою долю в имуществе, созданном в СССР, включая алмазные фонды и золотой запас.

К Государственной собственности Азербайджанской Республики также относятся находящиеся на ее территории предприятия всех отраслей народного хозяйства, системы энергетики, транспорты и связи, государственный жилищный фонд, культурные ценности, государственные банки, финансовые и кредитные ресурсы, ценные бумаги и другое имущество, необходимое для осуществления задач, стоящих перед Азербайджанской Республикой как суверенным государством. Также государственной собственностью Азербайджанской Республики, согласно ст. 10 Законодательства Азербайджанской Республики, являются предприятия или их части, расположенные на территории других государств, созданные за счет государственных финансовых ресурсов.

Земельным кодексом Азербайджанской Республики установлено, какие земли изъяты из гражданского оборота, а какие ограничиваются в обороте. Изъяты из гражданского оборота (а значит, не могут быть объектом гражданских сделок) земли государственных природных заповедников и национальных парков, зданий и сооружений, занятых Вооруженными Силами, органами МНБ, объектами организаций государственной охраны, объектами, относящиеся к использованию атомной энергии и др.

Имущественный фонд государственной собственности подразделяется на: имущество, составляющее собственность субъектов государства, и имущество, составляющее государственную собственность. Каждый субъект АР имеет свой имущественный фонд. При этом АР не отвечает на обязательствам субъектов, а субъекты не отвечают по обязательствам Государства и друг друга.

Закон допускает общую (долевую) собственность Государства и одного или нескольких его субъектов или общую собственность двух или более его субъектов.

Особыми объектами права государственной собственности (как государственной , так и субъектов Азербайджанской Республики) считаются пакеты акций акционерных обществ. Акционерные общества с участием государственного капитала являются частными коммерческими организациями – юридическими лицами.

Мы знаем, что все имущество акционерных обществ является частной собственностью, и государство как акционер участвует в управлении обществом и получает дивиденды. Однако оно не является собственником имущества акционерного общества, потому, что это имущество является не общей собственностью акционеров, а собственностью как самостоятельного юридического лица.

Даже если государству принадлежат все 100% акций? Даже в этом случае, не говоря уже о тех, где наряду с государством имеются другие акционеры. Здесь мы наблюдаем парадокс: собственность как экономическое отношение не совпадает с правом собственности. Экономически государство – собственник такого предприятия, оно контролирует всю его деятельность. Юридически же оно имеет право собственности «лишь» на пакет акций, которые может продать (и продает), заложить и совершить другие сделки. Такая акционерная форма предприятий позволяет государству привлекать в эти предприятия частный капитал, продавая часть своих акций, либо продать весь пакет акций с аукциона, с публичных торгов, которые имеют еще одно название – тендер.

Акционерные общества с государственным капиталом (даже стопроцентным) не следует

смешивать с государственными унитарными и казенными предприятиями, все имущество которых являются государственной собственностью. В юридической литературе такжесуществуют вещные права, производные от государственной и муниципальной форм собственности. Об их субъектах и самих вещных правах я изложу далее.

Как уже отмечалось, государство и муниципальные образования могут закреплять свое имущество за теми или иными предприятиями и учреждениями, оставаясь при этом, однако, собственниками имущества. В подобных случаях собственник наделяет такое предприятие, учреждение одним из двух вещных прав: либо правом хозяйственного ведения, либо правом оперативного управления.

Предприятие, которое наделяется правом хозяйственного ведения, называется унитарным в том смысле, что оно не может быть разделено или приватизировано по частям. Обычно это коммерческое предприятие, ведущее хозяйственную, предпринимательскую деятельность в интересах государства или муниципального сообщества.

*Право хозяйственного ведения* означает, что предприятие, действуя как юридическое лицо, владеет, пользуется и распоряжается закрепленным за ним имуществом. Это имущество отражено в балансе предприятия. При этом оно владеет и пользуется имуществом в той же мере, в какой это осуществлял бы сам собственник. Его распорядительные функции ограничены: предприятие не имеет права совершать какие бы то ни было сделки с закрепленным за ним недвижимым имуществом без согласия собственника. Остальным имуществом, в том числе и продукцией, оно распоряжается самостоятельно.

Вспомним, однако, что предприятие как имущественный комплекс в целом является недвижимым имуществом, куда включаются не только недвижимые объекты (земельные участки, здания и т.д.), но и те объекты, которые, будучи взяты в отдельности, относятся к категории движимого имущества (оборудование, инвентарь, продукция, сырье и даже долги). Ясно, что при определении распорядительных функций унитарного предприятия недвижимость понимается в узком или точном смысле слова (земля, здания, сооружения и т.п.), иначе предприятие будет вообще лишено самостоятельного распоряжения каким бы то ни было имуществом. Иными словами, объектами самостоятельной распорядительной деятельности унитарного предприятия можно признать объекты, составляющие его оборотные средства и оборотные фонды, а также часть основных фондов – оборудование, которое может быть без ущерба отделено от недвижимости и заменено. Речь идет о станках, автоматических линиях и т.д.

Существует и другая зависимость государственного или муниципального предприятия от собственника. Последний: решает вопросы, связанные с созданием, реорганизацией и ликвидацией предприятия, является его единственным учредителем, определяет цели и задачи деятельности предприятия; назначает руководителя предприятия; контролирует использованиеи сохранность предприятия. Изъятие собственником закрепленного за унитарным предприятием имущества допустимо лишь при реорганизации или ликвидации предприятия.

Имущество унитарного предприятия возрастает за счет накоплений прибыли и амортизационных отчислений. Все новые объекты, приобретенные предприятием, становятся собственностью государства (муниципального сообщества). В настоящее время функции собственника от имени государства осуществляет Государственный комитет по имуществу (Госкомимущество) АР.

После уплаты налогов и выполнения обязательств перед собственником унитарное предприятие может самостоятельно распорядится остатком прибыли, использовав его как на накопление, производственные нужды, так и на потребление, то есть социальные нужды работников предприятия. Однако если предприятие построит на эти деньги жилой дом, детский сад или поликлинику, то эта недвижимость становится собственностью государства (муниципального сообщества), хотя и поступает на баланс предприятия, то есть в его хозяйственное ведение.

Другим вещным правом, производным от государственной или муниципальной собственности, является *право оперативного управления* имуществом, которым наделяются казенные предприятия и учреждения. К казенным относятся: предприятия, выпускающие продукцию, которую разрешено производить только на государственных предприятиях; производящие продукцию, более 50% которой приобретает государство; не подлежащие приватизации.

Право оперативного управления также включает в себя передачу собственником предприятию или учреждению правомочий владения и пользования имуществом, закрепленным за этим казенным предприятием. Распоряжение имуществом ограничено. Так, казенное предприятие может самостоятельно распоряжаться только совей продукцией, если это не запрещает закон. В остальных случаях распоряжение имуществом должно быть согласовано с собственником. Собственник же определяет порядок распределения доходов казенного предприятия. Он может в любой момент изъять излишнее, неиспользованное имущество.Таким же ограничениям подвергается и право учреждения распоряжаться закрепленным за ним имуществом. Оно не может распоряжаться ни закрепленным за ним имуществом, ни имуществом, приобретенным на средства, выделенные по смете. И лишь в том случае, если учреждению уставом предоставлено право заниматься деятельностью, приносящей доходы, оно вправе распоряжаться этими доходами и приобретенным за их счет имуществом вполне самостоятельно. Эти доходы учитываются на отдельном балансе учреждения. В качестве примера можно привести платное обучение в государственных вузах сверх конкурентного норматива студентов, научные исследования, выполняемые научными институтами и лабораториями по заказам промышленных предприятий.

Разумеется, на казенные предприятия и учреждения распространяются и те права собственника, которые касаются унитарных предприятий (контроль за использованием имущества, реорганизация, ликвидация и т.д.).ГКАР упразднил право юридических лиц или граждан создавать предприятия и учреждения на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

*§4. Право общей собственности.*

Одна и та же вещь, имущественный комплекс могут принадлежать нескольким лицам на праве общей собственности. Совокупность правовых норм об общей собственности образует институт права общей собственности ,что отражено в главе 10 ГК АР , статье 213-255.

Как я уже отмечала, существуют различные виды владения собственностью. Граждане могут владеть имуществом индивидуально, когда имущество находится во владении одного лица. Они могут владеть имуществом на праве общей собственности, когда имущество принадлежит нескольким гражданам – собственникам.

Содержанием права общей собственности является охраняемая законом возможность нескольких лиц сообща владеть, пользоваться, распоряжаться общим имуществом.

Общая собственность – это способ совместного владения имуществом. Существуют два вида общей собственности: *долевая* (когда доли участников определены) и *совместная*(когда доли участников не определены). В момент возникновения общей долевой собственности доли участников известны. Эта доля является идеальной, а не натуральной, то есть она выражается в денежной форме или в частях от целого. Например, два брата живут в двухэтажном доме, полученном в наследство от родителей (наследование по закону) и ставшем ох общей долевой собственностью. Каждому принадлежит половинная доля дома. Семья одного брата занимает первый этаж, другого – второй. Они совместно управляют домом, совместно осуществляют ремонт, страхуют дом и т.д. Если случиться пожар и сгорит второй этаж, то убыток делится в равных долях, а страховое возмещение идет на восстановление второго этажа. Брат, занимающий первый этаж, обязан потесниться и дать место семье погорельца. Точнее сказать, они оба погорельцы, и доля каждого уменьшилась на половину стоимости сгоревшей части дома.

Однако собственник имеет право требовать выдела своей доли в натуре, если это возможно практически или не запрещено законом. В приведенном выше примере это невозможно. В жилых домах с приватизированными квартирами общей собственностью являются места общего пользования: лестницы, лестничные площадки, лифты, инженерные сооружения. Они не могут быть разделены в натуре. Напротив, все квартиры являютсяиндивидуальной собственностью жильцов, а не общей собственностью товарищества - кондоминиума (то есть юридической организации жильцов приватизированного дома). Они разделены в натуре. Если выдел доли невозможен, собственник имеет право требовать денежную компенсацию у остальных.

Собственник может продать свою долю, но при этом преимущественное право покупки доли имеют остальные собственники. Значит, в первую очередь продавец должен преложить свою долю на продажу своим сособственникам. И только после того, как они откажутся от купли доли, она может быть продана любому постороннему лицу. Без согласия своих компаньонов по общей собственности сособственник может подарить или завещать свою долю любому лицу. Если сособственники долевой собственности обычно пользуются только своей долей имущества, то участники *совместной собственности*, как правило, сообща владеют и пользуются общим имуществом. Есть особенность и в распоряжении имуществом: никто из собственников не может распорядиться долей своего компаньона, а распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, может осуществить любой ее участник, и при этом предполагается, что он действовал по согласию всех остальных.

Общая собственность является совместной только в случаях, указанных законом. Согласно ГК АР таких случаев два: совместной является общая собственность супругов и общая собственность крестьянского хозяйства (в том числе и фермерского).

Третий случай предусмотрен законодательством о приватизации жилья: совместная собственность членов семьи на приватизированную квартиру. У супругов есть индивидуальная собственность и общая совместная собственность. К индивидуальной собственности супругов относится любое имущество, приобретенное до вступления в брак, имущество личного пользования (одежда, обувь), приобретенное в период состояния в браке, имущество личного или общего пользования, подаренное супругу или полученное им в наследство в период состояния в браке, даже в том случае, если оно подарено другим супругом. ГКАР предусматривает, однако, что супруги могут заключить между собой договор и этим договором установить другой правовой режим имущества, совместно ими приобретенного. Практика уже знает случаи таких брачных договоров, содержание которых, впрочем, гораздо шире, чем регулирование имущественных отношений. Договор может быть заключен как при вступлении в брак, так и в любое время состояние в браке.

Совместной собственностью супругов являются: имущество общего пользования: дом, автомобиль, мебель, и т.д., приобретенное в период состояния в браке; имущество общего пользования, принадлежащее одному из супругов до вступления в брак, в которое в период состояния в браке были вложены средства, значительно увеличивающие его стоимость; драгоценности и предметы роскоши, не подаренные и не полученные по завещанию одним изсупругов. При разделе общей собственности супругов она по общему правилу делится на равные доли независимо от реального вклада каждого из супругов в приобретение этого имущества. К совместной собственности крестьянского хозяйства ГК АР относит земельный участок, насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птицу, сельскохозяйственную и иную технику и оборудование, транспортные средства, инвентарь и другое имущество, приобретенное для хозяйства на общие средства его членов. Общим имуществом являются также плоды, продукция и доходы, полученные в результате хозяйственной деятельности.

ГК АР внес несколько существенных изменений в регулирование совместной собственности крестьянского хозяйства. Во-первых, к общей собственности крестьянского (колхозного) двора относилось все имущество общего пользования, а теперь – только объекты производственной и хозяйственной деятельности и натуральные и денежные доходы. Следовательно, надо полагать, что мебель, бытовая техника, посуда и т.д. являются общей собственностью супругов или долевой собственностью всех членов хозяйства. Во-вторых, раньше к общей собственности крестьянского двора относилось все имущество общего пользования независимо от того, когда оно было приобретено – до или после того, как лицо стало членом этого двора. И в этом было важное отличие совместной собственности супругов от совместной собственности крестьянского двора. Теперь в совместной собственности крестьянского хозяйства находится только имущество, приобретенное для хозяйства на общие средства его членов. Значит, если жена фермера, выходя за него замуж, получила в качестве приданого трактор или лошадь, то эти объекты остаются ее индивидуальной собственностью. Хотя в ГК АР об этом прямо не говорится, но согласно давнему обычаю азербайджанской общины членами крестьянского хозяйства являются все его наличные участники от мала до велика, от детей до стариков, коль скоро они живут одной семьей и совместно ведут хозяйство. Следовательно, все они являются совместными собственниками имущества общего пользования производственного назначения. Значит, при разделе хозяйства или выделе из него одного из членов заранее определяется доля каждого члена хозяйства, от детей до стариков. И в этом отличие раздела совместной собственности крестьянского хозяйства от раздела общего имущества супругов, на которое никто, кроме супругов, не имеет права – и дети тоже.

**Глава III. Состав и содержание других вещных прав**

Состав иных вещных прав подразумевает под своим понятием право пользования имуществом.

Этому понятию посвящена отдельная глава в Гражданском кодексе Азербайджанской Республики. Сюда входят два определенных параграфа: право наследства на строение и право ограниченного пользования недвижимым имуществом чужого лица, последний из которых включает в себя 2 подпункта, таких как сервитут и узуфрукт. Именно об этих понятиях и пойдет речь в следующих параграфах.

*§1. Особенности права наследства на строение*

Земельный участок может быть обременен так, что право владения зданием, расположенным над или под ним отчуждаемый или переходящий по наследству право, может принадлежать лицу, в пользу которого проводится обременение.

Регистрация права наследства на строение производится в государственном реестре недвижимости. Данное право может распространяться на часть земельного участка, которая не является необходимой для строительства, но предоставляет более благоприятную возможность для использования здания. Срок права наследства на строение определяется по согласованию сторон, с условием того, что он не может быть более чем девяносто девять лет.

Договор о праве наследства на строение должен быть нотариально заверен и является действительным после такого заверения. Положение договора о содержании и объеме права на строение, например, о расположении зданий, их форме, расширении и назначении, а также об использовании участков, на которых велось строительство и, которые могут быть использованы для исполнения данного права, обязательны для любого лица, получающего право наследства на строение. Такой же порядок действителен при возникновении определенных условий у субъекта с правом наследства на строение в отношении обязательства по передаче данного права собственнику недвижимого имущества.

Право наследства на строение прекращается по истечении срока, на которое оно выдано, или по взаимному соглашению сторон. При прекращении действия договора существующие здания переходят к собственнику земельного участка и превращаются в составную часть его земельного участка.

Собственник земельного участка может также потребовать досрочного прекращения права наследства на строение, если лицо, приобретшее такое право грубо превысил сове имущественное право или нарушил обязательство по договору. Собственник дачного участка после прекращения договора должен выплатить лицу, владевшему правом наследства на строение для переходящих ему зданий разумную компенсацию. Если право возвращается раньше установленного срока, компенсация исчисляется с учетом того, что виновное поведение субъекта с данным правом является основанием для сокращения компенсации.

Уничтожение здания не влечет прекращения права наследства на строение; лицо, ведущее данным правом, может отказаться от него, в результате чего это право прекращается. Что касается платы за право, то собственник недвижимого имущества имеет право получать определенную плату (сумму) за право наследства на строение.

Такое право может быть в одностороннем порядке прекращено собственником только в связи с неосуществлением выплат в течении двух лет в соответствии со статьей 253.2 ГК АР. С целью обеспечения осуществления выплаты для права наследства на строение, собственник земельного участка вправе относительно данного субъекта права наследства на строение, зарегистрировать право залога для данного права, зарегистрированного в государственном реестре недвижимого имущества в размере не выше трехлетней платы. Если взаимное обязательство не установлено в качестве равных годовых плат, может быть затребовано законное право для суммы залога, разделяемый на три года во время равного дележа.

Право залога может быть зарегистрировано в любое время во время срока существования права наследства на строение и его прекращения посредством открытой продажи с торгов не допускается.

При приобретении земельного участка лицо, владеющее правом наследства на строение, имеет преимущественное право. Собственник земельного участка имеет преимущественное право при приобретении права наследства на строение.

*§2 Понятие и содержание сервитута.*

Возникновение и развитие института сервитутов находится в прямой зависимости с развитием института частной собственности на землю. Как правило, обособленный земельный участок не имеет всех тех свойств и качеств, которые необходимы для нормального его использования: например, на данном участке нет воды или этот участок не имеет прямого выхода к общей дороге и т.п. Для того, чтобы пользование данным земельным участком было возможно и хозяйственно целесообразно, возникает потребность в пользовании (в соответствующем отношении) соседней землей.

Такого рода вопросы были легко разрешимы в то время, когда земля находилась в общественной собственности (племени, рода, общины). Но с возникновением права частной земельной собственности собственник земельного участка не обязан был помогать соседу, не имевшему на своей земле воды, пастбища и т.п. Земельные участки, отрезанные от публичной дороги землями других собственников или лишенные воды и других естественных благ, нельзя было использовать без предоставления собственнику этого земельного участка права пользоваться в соответствующем отношении чужой землей.

С ростом городов и увеличением плотности городской застройки собственники городских земельных участков стали нуждаться в правовом средстве, с помощью которого можно было бы предупредить полное затемнение одного земельного участка постройкой на соседнем участке и т.д.

Подобного рода потребности в римском праве удовлетворялись двумя путями. Можно было договориться с соседом о том, чтобы он принял на себя определенное обязательство впользу данного собственника земли: например, чтобы он обязался давать собственнику данного участка выход через свою землю на общественный проезд, или чтобы он обязался давать ему ежедневно десять ведер воды и т.п. Однако, этот путь был не вполне надежным, потому что такое обязательство имело личный характер: например, стоило собственнику земли, принявшему на себя подобного рода обязательство, продать свой участок, и пользование этой землей со стороны соседа могло продолжаться только при условии согласия нового собственника.

Между тем, удовлетворение таких необходимых потребностей, как выход и выезд на публичную дорогу, выпас скота, доступ к воде и т.п., необходимо было обеспечить более надежным и прочным способом, независимо от смены собственника соседней земли. Для этой цели и была введена такая категория прав, как сервитуты (от слова servire - служить: один земельный участок в этом случае служит потребностям другого участка).

Наряду с сервитутами, возникшими на почве соседских поземельных отношений, появилась другая категория сервитутных прав, уже не обязательно в пользу соседа и не обязательно на пользование землей, а на любое имущество и в пользу любого лица, не являющегося соседом: например, завещатель, оставляя имущество наследнику, одновременно предоставлял другому лицу право пожизненного пользования этим же имуществом (так называемый узуфрукт).

Отсюда происходит деление сервитутов на две категории: так называемые предиальные (от слова praedium- имение), т.е. земельные, и личные. Различие этих сервитутов проводилось по субъекту права: личный сервитут принадлежал определенному лицу персонально; предиальный сервитут принадлежал лицу как собственнику земельного участка. (В дальнейшем более подробно мы рассмотрим первую категорию сервитутов, т.е. предиальных, поскольку именно они имеют первостепенное значение в решении вопросов землепользования). Римское право знало свыше сорока видов предиальных (земельных, в состав которых входили и водные), а также личных сервитутов. Рассмотрим эти категории.

Как отмечалось выше, назначение предиального (земельного) сервитута -восполнить недостающие конкретному земельному участку блага или свойства и удобства. Среди предиальных сервитутов различались сельские, устанавливаемые в пользу полевых и незастроенных участков, и городские, устанавливаемые в пользу застроенных (городского типа) участков. Из числа сельских сервитутов известны дорожные *(iter* - право проходить и проезжать через соседний участок, *via* - право перевозить тяжести, *actus* - право прогонять скот), сервитута водные (*aquaeductus* -право провести воду с соседнего участка, *aquaehaustus* - право черпать воду на соседнем участке), пастбищные (право пасти скот на соседнем участке). Типичные городские сервитута: право опереть постройку на стену соседа, право вделать балку **в стену соседа, право света, право вида (т.е. чтобы сосед не закрывал вида своей постройкой) и т.д.**

**Что касается личных сервитутов, то здесь можно отметить следущее: Важнейший личный сервитут - узуфрукт - определяется следующим образом: узуфрукт есть право пользования чужой вещью и получения от нее плодов с сохранением в целости субстанции (сущности вещи). Более подробно об этом будет изложено далее, в следующем параграфе.**

**Далее рассмотрим некоторые положения римского права, связанные с вопросами приобретения, утраты и защиты сервитутов, так как именно в римском праве более глубоко отражена сущность сервитутов.**

Сервитут мог быть установлен по воле собственника служащей вещи, притом или в одностороннем порядке актом воли (например, по завещанию одного лица предоставлялось другому лицу пожизненное пользование земельным участком, домом и т.п.), или договором между собственником вещи и субъектом сервитута.

Возможно было установление сервитута судебным решением (например, производя раздел общего земельного участка между двумя собственниками, суд мог установить в пользу одного из вновь образуемых участков право проходить и проезжать через другой участок).

Иногда сервитут возникал в силу закона (например, право отца на пользование имуществом подвластного сына).

Сервитут утрачивался с гибелью вещи, пользование которой составляло предмет сервитута. К физической гибели приравнивалась юридическая - превращение вещи во внеоборотную. Личный сервитут прекращался не только с гибелью предмета сервитута, но и со смертью его субъекта.

В качестве права на чужую вещь сервитутное право прекращалось, если оно соединялось с правом собственности на ту же вещь, например, собственник отчуждает вещь субъекту сервитутного права на нее - тогда применяется правило: nemeni res sua servit, никто не может иметь сервитутного права на свою вещь (поскольку у лица есть право собственности на данную вещь, сервитут на нее ему не нужен).

Сервитут прекращался вследствие отказа от него субъекта права, а также неосуществления в течение 10 лет (в некоторых случаях 20 лет).

Сервитутное право защищалось абсолютным иском, называемым actio confessoria, противоположным иску собственника, *actio negatoria*, в том смысле, что с помощью этого последнего иска собственник вещи, которой другое лицо неправомерно пытается пользоваться, отрицает за этим лицом право пользования, а *actio confessoria* служил для защиты права пользования чужой вещью.

*§З. Понятие и сущность узуфрукта.*

Узуфрукт (латинское ususfructus, от usus — пользование и fructus — плод, прирост, доход), в Древнем Риме право пользования вещью, принадлежащей др. лицу, с получением от неё плодов или выгод, но с сохранением целостности вещи. У. относился к числу так называемых личных сервитутов, которые устанавливались в пользу какого-либо конкретного лица пожизненно или на определённый срок без права отчуждения или передачи по наследству. Широкое распространение У. получил в средние века и особенно в буржуазном праве (например, во Франции), где рассматривался, как правило, в качестве самостоятельного вещного права. К личным сервитутам относились узуфрукт, узус, право жить в чужом доме, право пользоваться рабочей силой раба или животного.

Предметом узуфрукта мог быть сад, земельный участок и другие вещи. Узуфрукт устанавливался пожизненно (или на срок). Он не переходил на наследников узуфруктария, не мог отчуждаться. Разрешалось лишь сдавать предмет узуфрукта в наем, однако в случае смерти узуфруктария прекращалось и право **нанимателя. Узуфруктарий имел право получать в собственность плоды, распоряжаться ими. В месте с тем он обязан был правильно использовать вещь. Ответственность обычно устанавливалась в соглашении при передачи вещи в узурфрукт. При неправильном использовании вещи, повлекшем причинение ущерба собственнику, узуфруктарий должен был возместить ущерб. Если вещь теряла свои свойства без вины узуфруктария, он не нес никакой ответственности, но его право прекращалось (например, узуфруктарий терял право на пруд, если тот высыхал). Другой личный сервитут - Узус (лат. *usus*) (разновидность узуфрукта) - право пользоваться вещью, но без права пользоваться ее плодами (допускалось лишь использование плодов для личных потребностей). Во всем остальном узус схож с узуфруктом.**

**Кроме того, в форме специального личного сервитута можно было предоставить право жить в доме (*habitatio*), право пользоваться рабочей силой раба или животного (*operae servorum animalium*). Право проживания в чужом доме предоставлялось пожизненно конкретному лицу. Это лицо могло сдавать в наем предоставленное ему помещение. Право пользования чужими рабами (животными) предоставлялось их собственникам конкретному лицу пожизненно.**

**Глава IV. Ограничение и защита вещных прав**

*§1. Правовые явления, ограничивающие право собственности*

Гражданское право, ссылаясь на гражданский кодекс Азербайджанской Республики выделяет некоторые явления, ограничивающие право собственности соответсвенно статьям 169 – 177 ГК АР.

Право собственности может быть ограничено только в случаях, установленных гражданским кодексом Азербайджанской Республики. Приведем некоторые примеры, ограничивающие право собственности.

Например, при выполнении определенных работ, со стороны государства или каких-либо других уполномоченных органов или лиц, таких как бурение колодцев, проложение гозовых труб, дренаж и других трубопроводов, а также работ, связанных с проведением электролиний, как надземных, так и подземных, в этих случаях собственник любой недвижимости обязан разрешить проведение таких мероприятий и не препятствовать им, но при этом здесь ставится предварительное условие о полном возмещении нанесенного ущерба, если осуществление этих работ абсолютно невозможно без использования его земельного участка или возможно при чрезмерно высоких затратах.

Собственник же обремененного земельного участка имеет право на справедливый учет его интересов. Например, в случаях, определенных законом, при проведении надземных линий, если чрезвычайные ситуации требуют этого, он вправе требовать отделение от его земельного участка территории, по которой проходят линии, с полным возмещением, но в разумных пределах. При изменении какой-либо ситуации собственник данного земельного участка вправе требовать сооружение линий с соблюдением его конкретных интересов. Стоимость работ, в этом случае, должна быть оплачена полномоченным лицом. Но также существуют особые обоснованные случаи, когда значительная часть стоимости с учетом заинтересованности собственника земельного участка может быть отнесена на счет самого собственника.

В законе также оговорены случаи, когда права одного собственника неразделимо или в какой-то степени связаны с правами другого. К рассмотрению этих случаев мы сейчас и перейдем.

Одним из таких случаев является право соседства. Любая недвижимость, либо земельный участок, на котором имеет место возникновение двустороннего влияния, признается имуществом или участком соседа согласно статье 170, ГК АР. Собственники соседних земельных участков или иной недвижимости, как и любой гражданин АР, наделены определенными правами и обязанностями, предусмотренные законом. Но помимо этого, также собственники должны питать взаимное уважение друг к другу. Любое лицо, осуществляющее свое право собственности должен воздерживаться от различных чрезмерных воздействий на собственность соседа. Запрещается также незаконное, с учетом расположения и характеристики земельного участка, размещение источников в разных воздействий выделяющих обработанные газы, тяжелые запахи, а также шумов, вибраций и других вредных воздействий.

Законом также запрещается изменять в ущерб соседу естественный сток воды. Обоюдно необходимая вода для выше и ниже взаиморасположенных участков, может быть использована на земельном участке, расположенным выше, только в необходимом количестве.

При использовании воды собственник земельного участка, расположенного ниже, должен безвозмездно брать воду, поступившую к нему естественным путем. Но также известны случаи, когда вода, поступающая с верхнего земельного участка, наносит вред хозяйственной деятельности, либо непосредственно самому дому, либо его владельцу, т.е. ему наносится ущерб, в этом случае, он вправе требовать от верхнерасположенного собственника провести за свой счет канаву через нижерасположенный земельный участок. Не допускается уменьшение количества либо снижение качества воды на других земельных участках за счет изменения направления или смешивания сточных и подземных вод, протекающих через несколько земельных участков.

Существуют также некоторые обстоятельства, при которых собственник определенного земельного участка вынужден (обязан) терпеть соседние воздействия на него, которое он не может запретить. Это касается воздействия на свой участок газа, пара, запаха, соли, дыма, тепла, шума вибрации и других аналогичных факторов соседнего участка, если указанным не создаются препятствия по использованию его собственного участка или права нарушаются в незначительной степени. Аналогичное положение действительно и в случаях, когда воздействие значительно, но возникают они в результате обычного использования другого земельного участка или другой недвижимости и не могут быть устранены их пользователями, признанными мероприятиями нормальной хозяйственной деятельности.

Собственник, обязанный терпеть подобные воздействия, в случаях превышения пределов использования, установленных для указанных территорий и технико-экономических показателей имущества, он вправе требовать от собственника земельного участка или другой недвижимости, создающих воздействия,соответствующую компенсацию в денежной форме.

Определяются также некоторые ограничения связанные с бурением и проведением строительных работ.

Собственнику при проведении специальных строительных работ или при осуществлении бурения не разрешается наносить вред соседним земельным участкам, повреждать сооружения, подвергать их опасности и т.д. Собственник, согласно статье 1722 Гражданского кодекса АР вправе требовать запрещения строительства или эксплуатацию на соседней территории установок, посягающих в недопустимой мере на его право пользования собственным участком.

Если же собственник земельного участка во время строительства нарушил неумышленно границы соседнего участка, то другая сторона должна терпеть это нарушение, за исключением случаев, когда протест нарушителю был выражен заблаговременно, либо сразу после выявления нарушения. В этом случае, сосед, нарушивший границу, обязан выплатить единовременную и ежегодно - денежную компенсацию.

В юридической практике существуют также некие проблемы о зданиях, нарушающих права соседства, к ним применяются требования положений о зданиях с выступом.

Право на нависающее строение может быть зарегистрировано в качестве сервитута в государственном реестре недвижимости.

Здания с выступами, переходящее в другую недвижимость, остается составной частью недвижимости, на которой он расположен, с условием права на него. Сосед может выразить протест, либо смириться с этим, требовать разумного возмещения.

При опасности обрушения здания с соседнего участка на другой земельный участок, собственник земельного участка вправе требовать от соседа принятия необходимых мер по ликвидации этой опасности.

*§2. Система гражданско-правовых средств защиты*

*права собственности и других вещных прав.*

Под гражданско-правовой защитой права собственности и других вещных прав понимается совокупность предусмотренных гражданским законодательством средств, применяемых в связи с совершенными против этих прав нарушениями и направленных на восстановление или защиту имущественных интересов их обладателей. Указанные средства неоднородны по своей юридической природе и подразделяются на несколько относительно самостоятельных групп. К их рассмотрению я вернусь чуть позже.

Охрана экономических отношений собственности как материальной основы любого общественного строя составляет важнейшую задачу всякой правовой системы. Такая охрана осуществляется поэтому в той или иной форме практически всеми отраслями права. Так, публично-правовые отрасли закрепляют общие принципы регулирования отношений собственности (конституционное право), устанавливают различные меры ответственности за противоправное посягательство на чужое имущество (административное и уголовное право) и определяют порядок их применения (процессуальное право). Это же касается и частноправовых отраслей. Трудовое право регулирует, например, материальную ответственность работников за причиненный ими ущерб имуществу работодателя, а семейное право в известном объеме регламентирует отношения принадлежности имущества супругов.

Свои особые формы охраны данных отношений предусматривает и гражданское право. Но при охране отношений собственности различные нормы и институты гражданского права играют неодинаковую роль. Одни из них охраняют отношения собственности путем их признания, тем самым распространяя на них защиту гражданского закона. Таковы, например, нормы об отсутствии ограничений количества и стоимости имущества, находящегося в частной собственности граждан и юридических лиц, или норм о признании собственниками своего имущества хозяйственных обществ и товариществ, ранее не известных нашему законодательству. Другие правила обеспечивают необходимые условия для реализации вещных прав и в этом смысле тоже важны для их охраны (например, правила о государственной регистрации прав на недвижимость). Наконец, третьи устанавливают неблагоприятные последствия для нарушителей вещных прав, т.е. непосредственно защищают их от противоправных посягательств.

На этом основано различие понятий «охрана прав» (в том числе вещных) и «защита прав». Гражданско-правовая охрана права собственности и иных вещных прав осуществляется, по сути, с помощью всей совокупности гражданско-правовых норм, обеспечивающих нормальное и беспрепятственное развитие рассматриваемых отношений.

Защита права собственности и иных вещных прав является, таким образом, составной частью более широкого понятия защиты гражданских прав, а к числу гражданско-правовых способов такой защиты могут быть отнесены как специальные (прежде всего вещно-правовые), так и общие способы (меры) защиты гражданских прав.

Говоря о *системе средств защиты*, в зависимости от характера нарушения вещных прав и содержания предоставляемой защиты в гражданском праве используются различные способы, юридически обеспечивающие соблюдение интересов собственника или субъекта иного вещного права. Прежде всего необходимо выделить вещно-правовые средства защиты, которые используются при непосредственном нарушении права собственности или ограниченного вещного права (например, при похищении или ином незаконном изъятии имущества). Их особенности обусловлены абсолютным характером защищаемых прав, поскольку сами эти меры направлены на защиту интересов субъектов вещных прав от непосредственного неправомерного воздействия со стороны любых третьих лиц. В связи с этим вещно-правовая защита осуществляется с помощью абсолютных исков, т.е. исков, предъявляемых к любым нарушившим вещное право третьим лицам.

Соответственно, к вещно-правовым искам относятся иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения, иск об устранении нарушений, не соединенных с лишением владения, и, наконец, иск о признании права собственности. В точном смысле слова право собственности как конкретное субъективное право защищается лишь с помощью исков названной группы.

Гражданский закон традиционно закрепляет два классических вещно-правовых иска, служащих защитой права собственности и иных вещных прав:

* *виндикационный* (об истребовании имуществе из чужого незаконного владения);
* *негаторный* (об устранении препятствий в пользовании имуществом, не связанных с лишением владения вещью);

В обоих случаях речь идет о таких способах защиты, которые призваны защитить вещное право на сохраняющийся в натуре имущественный объект. В случае его утраты или невозможности возвращения собственнику речь может идти только о компенсации причиненных убытков, относящейся уже к числу обязательственных, а не вещных способов защиты. Поэтому вещно-правовые способы защиты имущественных интересов управомоченных лиц имеют своим объектом только индивидуально-определенные вещи, но не иное имущество.

Вторую группу гражданско-правовых средств защиты права собственности образуют обязательственно-правовые средства. Вещные права могут быть нарушены косвенным образом, как последствия нарушения иных, чаще всего обязательственных прав. Например, лицо, которому собственник передал свою вещь по договору (арендатор, хранитель, перевозчик и др.), отказывается вернуть ее собственнику либо возвращает с повреждениями. Здесь речь должна идти о применении вышеуказанных способов защиты, т.е. обязательственно-правовых. Они специально рассчитаны на случаи, когда собственник связан с правонарушителем обязательственными, чаще всего договорными отношениями, и потому обычно применяются к неисправному контрагенту по договору, учитывая конкретные особенности взаимодействия сторон. Обязательственно-правовые способы защиты носят, следовательно, относительный характер и могут иметь объектом любое имущество, включая как вещи (например, подлежащие передаче приобретателю товары), так и различные права (например, безналичные деньги или «бездокументарные ценные бумаги», права пользования и т.д.). К обязательственно-правовым средствам относятся, иск о возмещении причиненного собственнику вреда, иск о возврате неосновательно приобретенного или сбереженного имущества, иск о возврате вещей, предоставленных в пользование по договору и т.д. Для всех них характерно то, что составляющее их притязание вытекает не из права собственности, как такового, а основывается на других правовых институтах и соответствующих этим институтам субъективных правах.

Еще один пример, так, если собственник сдал в аренду принадлежащее ему имущество, от возврата которого по истечении срока договора арендатор уклоняется, права собственника будут защищаться нормами договорного права, а не нормами права собственности. Иными словами, обязательственно – правовые средства охраняют право собственности не прямо, а лишь в конечном итоге. В ряде случаев, например, когда вещь погибла, а значит, и прекратилось право собственности на нее, указанные средства направлены уже не на защиту права собственности, а на защиту имущественных интересов собственника.

Третью группу гражданско-правовых средств защиты права собственности составляют те из них, которые не относятся ни к вещно-правовым, ни к обязательственно-правовым средствам, но вытекают из различных институтов гражданского права. Таковы, например, правила о защите имущественных прав собственника, признанного в уставленном порядке безвестно отсутствующим или объявленного умершим, в случае его явки; о защите интересов сторон в случае признания сделки недействительной, об ответственности законодателя в соответствии со статьей 283 ГК АР, хранителя или опекуна наследственного имущества за порчу или утрату имущества и т.д.

Наконец, в особую, четвертую группу следует выделить те гражданско-правовые средства, которые направлены на защиту интересов собственника при прекращении права собственности по основаниям, предусмотренным в законе. К ним, в частности, относятся гарантии, установленные государством на случай обращения в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация). Национализация может производиться только на основании закона, а не каких-либо иных правовых актов. Собственнику имущества гарантируется возмещение стоимости этого имущества и других убытков, которые он несет в связи с изъятием имущества. В качестве лица, обязанного возместить убытки, выступает государство, а споры о возмещении убытков разрешаются судом.

Обязательная выплата стоимости имущества предусматривается законом также при его изъятии в интересах общества по решению государственных органов в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер (реквизия); при изъятии у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов бесхозяйственно содержимых культурных ценностей; при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд и в некоторых других случаях.

Далее, в настоящей главе, мною будут рассмотрены гражданско-правовые средства, с помощью которых защищается право собственности в точном смысле этого слова, т.е. вещно-правовые иски.

*§3. Иски о защите права собственности.*

В широком смысле слова защита права собственности осуществляется несколькими отраслями права: уголовным, административным, гражданским. В уголовном праве становлены наказания за преступления против имущества граждан, юридических лиц, государства; в административном праве предусмотрена административная ответственность за правонарушения против имущества тех или иных лиц. Наконец, в гражданском правеустановлены самые различные требования (иски) к нарушителям имущественных прав – о возмещении убытков, имущественного вреда и др.

Об этом уже говорилось ранее, однако в данном случае речь идет о защите вещного права собственности, то есть о защите от нарушений правомочий собственника – права владения и пользования. Если нарушено право владения, если вещь вышла из обладания собственника помимо его воли, то нарушено и право собственности в целом: собственник никак не сможет осуществлять это право. Нарушение права пользования, даже если право владения не нарушено, тоже делает право собственника неполноценным. Поэтому предусмотрены два иска – *виндикационный* и *негаторный*,- направленные на защиту права владения и права пользования.

## Виидикационный иск, или виндикация, (от лат. Vindicare – требовать, защищать). Этот иск представляет собой один из наиболее распространенных способов защиты вещных прав. Как rei vindicatio он был известен еще римскому частному праву, где считался главным иском для защиты права собственности. Его название происходит от лат., «vim dicere» - «объявляю о применении силы» (т.е. истребую вещь принудительно). Виндикационный иск установлен на случай незаконного выбытия (утраты) вещи из фактического владения собственника и заключается в принудительном истребовании собственником своего имущества из чужого незаконного владения. Под владением в данном случае понимается фактическое обладание вещью.

Виндикационный иск– иск не владеющего вещью собственника к незаконно владеющему ею несобственнику.

Кто может предъявить виндикационный иск? Прежде всего собственник вещи (субъект права на виндикацию). Но не только он, если вещь передана им во владение другому лицу, то с виндикационным иском к незаконному владельцу вещи может обратиться любой законный ее владелец: арендатор, законодержатель, лицо, осуществляющее хозяйственное ведение или оперативное управление вещью. Иными словами, любой обладатель вещного права владения на имущество, которое каким-то путем попало от него к незаконному владельцу (было украдено, утеряно и т.д.)

Объектом виндикации во всех без исключения случаях является индивидуально-определенная вещь, сохранившаяся в натуре. Какая вещь может быть виндицирована, то есть истребована? Любая? Нет, не любая, а только обладающая индивидуальными признаками, индивидуально-определенная. Только о такой вещи владелец может уверенно сказать, что именно она была в его законном владении и уверенность эта опирается как раз на индивидуальный признак вещи. Представим себе, что собственник черных ботинок, которые у него украли, увидел на встречном прохожем такие же черные ботинки и потребовал ихвиндикации. Ясно, что никто не примет его требования всерьез. А вот если украденные ботинки были подбиты золотыми подковками и такие же подковки оказались на ботинках встречного прохожего – это уже серьезное основание для предъявления к нему виндикационного иска. Потому что золотые подковки на ботинках – это исключительно индивидуальный признак вещи.

Субъектом обязанности (ответчиком по иску) здесь является незаконный владелец, фактически обладающий вещью на момент предъявления требований. Если к этому моменту вещи у ответчика не окажется, то виндикационный иск к нему предъявить нельзя, ибо исчез сам предмет виндикация. Можно, однако, предъявить к такому лицу иск о возмещении причиненных им собственнику убытков. Иск предъявляется к незаконному владельцу вещи, владеющему ею в данный момент, независимо от того, как она к нему попала. Возможно, что до этого она много раз переходила от одного незаконного владельца к другому, но для предъявления виндикационного иска это не имеет значения.

При наличии названных условий, как я уже говорила, собственник вправе истребовать свою вещь, обнаруженную им у непосредственного нарушителя. Здесь также можно привести наглядный пример, когда дело осложняется в тех практически случаях, когда выбившая из владения собственника вещь в последствии обнаруживается у иного владельца, который сам приобрел ее у третьих лиц. Например, в период расторжения брака между супругами, бывший муж без согласия жены продал через комиссионный магазин автомобиль, являвшийся объектом их совместной собственностью. Предъявленное бывшей женой требование о возврате автомобиля новый владелец, понесший к тому же расходы по его ремонту, отклонил. Чьи интересы – собственника или приобретателя - заслуживают здесь предпочтения?

При ответе на этот вопрос следует иметь в виду, что истребование имущества собственником во всех без исключения случаях могло бы серьезно осложнить гражданский оборот, ибо тогда любой приобретатель оказался бы под угрозой лишения полученного имущества и потому нуждался бы в дополнительных гарантиях. Вместе с тем не могут быть оставлены без гражданско-правовой защиты и законные интересы собственника, нередко заключающиеся в получении конкретного имущества, а не в денежной компенсации за него.

Поэтому закон, традиционно различает два вида незаконного владения чужой вещью, порождающего различные гражданско-правовые последствия. Незаконный владелец может быть добросовестным приобретателем вещи и недобросовестным. Недобросовестный приобретатель – тот, кто приобретая вещь, знал или должен был знать, что она вышла из владения собственника (законного владельца) незаконным путем, что он приобрел вещь у лица, которое не имело право ее отчуждать. Например, на вокзале к пассажиру проходящего поезда подбегает мальчишка и предлагает за бесценок дорогие часы. У недобросовестногоприобретателя вещь изымается и возвращается законному владельцу независимо от обстоятельств ее получения этим приобретателем.

По иному обстоит дело с добросовестным приобретателем, т.е. с тем, кто не знал и не мог знать, что приобрел вещь у лица,не имевшего права ее отчуждать. Если он получил вещь безвозмездно, то она изымается в любом случае. Если же он заплатил за нее, то она может быть изъята у него в том случае, если вышла из владения законного владельца помимо его воли: была украдена, утеряна и т.д. Значит, покупая вещь на «диком» рынке, то есть на базаре, вы рискуете тем, что она краденая и ее владелец может обнаружить ее у вас и изъять с помощью виндикации. А деньги? – спрашивают обычно люди. Деньги вы можете потребовать у продавца. Правда, обычно продавец не известен, но это уже ваши проблемы: ведь вы знали, что идете на риск. Во всяком случае, теперь будете знать.

Итак, подытоживая выше сказанное, сделаем небольшой вывод: От добросовестного приобретателя имущество можно истребовать в двух случаях:

Во-первых, если такое имущество было им было получено безвозмездно (по договору дарения, в порядке наследования и т.п., поскольку такое изъятия не несет его имущественных убытков, но будет способствовать восстановлению нарушенного права собственности.

Во-вторых, в случае возмездного приобретения вещи добросовестным приобретателем имеет значение способ выбытия вещи у собственника.

В каком случае вещь не может быть виндицирована у незаконного владельца, если он приобрел ее за деньги (возмездно)? В том случае, если она вышла из владения законного владельца по его воле. Известен случай, когда гражданин, уезжая в командировку на год,передал ценные вещи на хранение соседу,который вскоре умер, а наследники распродали эти вещи, не зная, чьи они, и на вырученные деньги поставили памятник покойнику. И хотя наследники указали, кому они продали вещи (это были добросовестные приобретатели), законный владелец не смог их вернуть, потому что сам, по своей воле передал их во владение другого лица.

Законный владелец вещи может требовать, кроме самой вещи, еще и возврата доходов, полученных незаконным владельцем. У недобросовестного приобретателя он может требовать доходы за весь срок пользования вещью, а у добросовестного – только за время, когда тот узнал или должен был узнать, что является незаконным владельцем. В свою очередь, незаконные владельцы имеют право требовать от законного возмещения расходов на содержание вещи.

За добросовестным владельцем истребуемого имущества признается также право оставить за собой отделимые улучшения, которые он произвел в чужом имуществе. Он может также требовать от собственника возмещения затрат на произведенные им неотделимые от имущества улучшения, ибо в ином случае собственник по сути получил бы неосновательное обогащение.

На виндикационные иски, не распространяется исковая давность. Однако существуют по меньшей мере три случая, когда по истечении определенного срока законный владелец теряет право на вещь. Первый случай – это находка: если лицо, нашедшее вещь, добросовестно заявит о находке, то по истечении шести месяцев ее невостребования она становится собственностью нашедшего ее. Второй случай, аналогичный первому, - безнадзорный скот. Обратим внимания, что здесь разграничение недобросовестного иное, чем в иске о виндикации. Если лицо, нашедшее вещь или безнадзорный скот, не заявит об этом компетентным органам, оно становится недобросовестным приобретателем, потому что, конечно, знало, что вещь вышла из владения собственника незаконным путем. Но если оно заявит об этом, то в дальнейшем становится добросовестным приобретателем, и по истечении шести месяцев вещь у него не может быть изъята, хотя оно получило ее безвозмездно. Это можно рассмотривать как исключение из общего правила о виндикации на основании того, что,во-первых, нашедший вещь (скот) не стремился к ее приобретению, во-вторых, собственник вещи не проявил должной заботы о ней. Третий случай – ограничение во времени виндикационных требований (приобретательная давность). После истечения срока приобретательной давности прежний собственник теряет право собственности на вещь и право на ее виндикацию.

*Негаторный иск* – требование об устранении препятствий в осуществлении права собственности, которые не связаны с лишением собственника владения его имуществом.[[10]](#footnote-10)

Данный способ защиты права собственности тоже был известен еще римскому праву, о чем свидетельствует и его название (*«action negatoria»* - буквально *«отрицающий иск»*).

Такие препятствия могут, например, выражаться в возведении строений или сооружений, препятствующих доступу света в окна соседнего дома или создающих различные помехи в нормальном использовании соседнего земельного участка.

Вот, для примера, представим себе, что перед гаражом, в котором стоит ваш автомобиль, некая контора вырыла широкую канаву для прокладки труб. Выехать из гаража, а значит, и пользоваться автомобилем вы не можете. Обратим внимание на то, что контора не нарушила право владения автомашиной: не захватила гараж, не вывезла автомобиль. Право владения не нарушено, зато нарушено право пользования, и весьма ощутимо для вас. В подобном случае владельцу гаража и автомобиля необходимо обратиться в суд с иском об устранении помех к пользованию автомобилем.

Субъектом негаторного иска является собственник или иной титульный владелец, сохраняющий вещь в своем владении, но испытывающий препятствия в ее использовании. Субъектом обязанности (ответчиком по иску) считается нарушитель прав собственника, действующий незаконно (обычно это касается правомочия пользования, а не владения или распоряжения, что очевидно, например, по отношению к объектом недвижимости). Если помехи же созданы законными действиями, например, разрешенной в установленном порядке прокладкой трубопровода возле дома, не нарушая право владения как в предыдущем примере, а только лишь доставляющие некоторые неудобства (пыль, шум и т.д.), придется либо их претерпевать, либо оспаривать их законность, что во всяком случае невозможно с помощью негаторного иска.

Объект требований по негаторному иску составляет устранение длящегося правонарушения (противоправного состояния), сохраняющегося к моменту предъявления иска. Поэтому отношения по негаторному иску не подвержены действию исковой давности – требование можно предъявить в любой момент, пока сохраняется правонарушение. При устранении нарушителем противоправного состоянию к нему может быть предъявлен лишь иск о возмещении причиненных этим убытков.

Отметим, что современная теория гражданского права и судебная практика признают еще ряд исков о защите права собственности: иск о признании права собственности на вещь в случаях, если она ошибочно попала под арест или конфискацию имущества, и об исключении ее из описи имущества или иск об отмене административного ненормативного акта, получающего право собственности.

Также в данном параграфе, следует отметить еще и о вещно-правовой защите владения.

Виндикационный и негаторный иск в защиту своих прав и интересов могут предъявлять не только собственники, но и субъекты иных прав на имущество – все законные (титульные) владельцы. К их числу относятся, прежде всего, субъекты прав хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения и иных ограниченных вещных прав. К ним также относятся субъекты обязательственных прав, связанных с владением чужим имуществом (например, арендаторы, хранители, перевозчики).Иначе говоря, субъекты ограниченных вещных прав, а также иные титульные владельцы имущества,

по существу, получают такую же (абсолютную, вещно-правовую) защиту своих прав, как и собственники. При этом титульные (законные) владельцы, владеющие чужим имуществом в силу закона или договора, могут защищать свое право владения имуществом даже против его собственника. Именно поэтому, например, унитарное предприятие как субъект права хозяйственного ведения государственным или муниципальным имуществом может виндицировать его даже от собственника – учредителя в случае его незаконного изъятия, а арендатор вправе предъявить негаторный иск к арендодателю – собственнику, пытающемуся незаконно лишить его права владения арендованным имуществом до истечении срока договора путем отключения электричества и отопления или создания иных препятствий в его нормальном использовании.

Таким образом, можно говорить об абсолютной (вещно-правовой) защите не только права собственности и иных вещных прав, но и всякого законного (титульного) владения. Вещно-правовая защита титульных владельцев, в том числе субъектов обязательственных, а не только вещных прав на чужое имущество, составляет понятие владельческой защиты. Институт владельческой защиты, необходимый развитому гражданскому обороту, в известных случаях охраняет и добросовестное (беститульное, т.е. незаконное) владение. Более того, фактическое, добросовестное владение может стать основанием приобретения права собственности по давности владения чужим (бесхозяйным) имуществом, включая и недвижимость. При этом до приобретения права собственности не такое имущество фактический владелец вещи вправе защищать свое владение путем предъявления вещно-правовых исков к любым посягающим на его владение третьим лицам (кроме титульных владельцев, имеющих право на вещь в силу закона или договора).

Владельческая защита направлена, таким образом, на поддержание устойчивости имущественного оборота и устранения возможной неопределенности в правовом режиме движимого и недвижимого имущества. Ее целью является защита права владения как абсолютного по своей юридической природе правомочия (входящего в состав как вещных, так и обязательственных прав). Поэтому она всегда имеет своим объектом индивидуально-определенные вещи и носит абсолютный характер.В силу этого она не может использоваться для защиты обязательственных (относительных) прав, особенно прав требования (например, для приобретения права на банковский вклад или на «бездокументарные ценные бумаги»), а также прав пользования, реализация которых не требует владения конкретными вещами. Поэтому владельческая защита, даже касаясь прав владения,приобретенных по договору,тем не менее являются институтом вещного, а не обязательственного права,а составляющие ее иски относятся к числу вещно-правовых.

#### Заключение

Одной из главных задач, которые стояли перед настоящей работой, являлась задача показать всю важность выбранной мной темы - темы права собственности и других вещных прав с

учетом перехода и рыночной системе управления. Ведь именно в этот период собственность начинает принимать все более важный смысл.

В свое время Цицерон иронически прошелся по поводу стремления римских юристов «книжечки составлять насчет падения капель дождя и общих стен». Сейчас нам его ирония почти непонятна, ведь о городских сервитутах, как раз и заставлявших терпеть стекание дождевой воды от соседа и некогда входивших в обязательную программу юридического образования, нынешний юрист едва ли слыхал. Да и «книжечек» той степени подробности и точности сегодня не так уж и много.

Но главным открытием становится то, что прямой пользы от таких книжек, даже когда они будут написаны, окажется не много, если к тому времени нам не удастся вернуть общий фон, на котором они должны читаться.

Практически значимой задачей сегодня является как можно более скорое и полное восстановление теоретического уровня юриспруденции.

В данной работе была сделана попытка показать всю важность и значимость прав собственности и иных вещных прав на современном этапе нашей жизни.

В представляемой работе были разработаны четыре главы, раскрывающие сущность выбранной темы.

Обобщив ее содержание можно отметить следующее: в главе первой о вещных правах в системе современных гражданских правоотношений раскрываются сразу три важнейших звена данной работы. Это понятие вещного права, ведь именно с раздела посвященного вещным правам, начинается изучение особенной (специальной) части гражданского права, а нормы о вещных правах составляют самостоятельную подотрасль гражданского права.

Наиболее важным являлось выделение отдельного параграфа посвященного собственности, ее особенностям и непосредственно праву собственности в гражданских правоотношениях. И наконец, праву ведения выделен отдельный параграф соответственно новому Законодательству и гражданскому кодексу, которые в свою очередь выделяют право владения как новый институт в гражданском праве, и тем самым подчеркивая всю важность одного их трех правомочия, включаемых в содержание права собственности.

Глава вторая раскрывает характерные черты особых видов прав собственности, таких как право собственности физических и юридических лиц, право общей собственности, право государственной и муниципальной собственности.

Состав и содержание иных вещных прав находят свое место в следующей, третьей главе. Красной, связующей нитью данной главы является определение сервитутных прав, их виды и особенности, а также другая категория ограниченных прав, называемая узуфруктом.

И наконец, защите и ограничению прав- посвящена отдельная глава. Здесь раскрываются правовые явления ограничивающие право собственности, выделена целая система гражданско-правовых средств защиты права собственности и иных вещных прав, представлено разнообразие исков о защите данного права.

Пользуясь подручным материалом, различной юридической литературой как в сфере гражданского, так и других отраслей права непосредственно связанных с темой выпускной работы, мною было сделана попытка раскрыть во всем разнообразии своем тему права собственности и других вещных прав, показав при этом всю важность выбранной мной вышеупомянутой работы.

#### Список литературы

1. Брагинскикй М. И. «Гражданское право России». Курс лекций, ч.1 глав. ред. Садикова О. И. Юридическая литература, М.: 1956;
2. Богуславский М. Н. «Международное частное право», Международные отношения, М.: 1994;
3. Борохов Э., «Энциклопедия афоризмов», act., М.: 1999;
4. Гришаев С. П. «Гражданское право». ЮРИСТЪ, М.: 2003;
5. Круглова Н. Ю. «Хозяйственное право», Русская Деловая Литература М.: 1997;
6. Красавчиков О. А. « Советское Гражданское право » Том I, Высшая школа,М.:1968;
7. Крашенников П. В. «право собственности и другие вещные права», Статут,М.:2001;
8. Мушинский В. О. «Гражданское право». Форум – ИНФРА-М , М.: 2002;
9. Новицкий И. Б. «Римское право» , ТЕИС, М.: 1995;
10. Петрова З. М. « Советское Гражданское право » , Юридическая литература,М.:1983;
11. Пиляева В. В. «Римское частное право» ,Инфра –М , М.:2001;
12. Сергеева А. П. , Толстой Ю. К. «Гражданское право», Tом I Проспект М.: 2000;
13. Скловский К. Н. «Собственность в гражданском праве»,Дело,М.:2002;
14. Суханов Е. А. «Гражданское право», том I , БЕК, М.: 2002;
15. Самедов Р. Б., Самедова С. Р. «1001 пословица и поговрка для юристов», Бакинский Университет, Б.: 2001;
16. Цыбуленко З. И. «Гражданское право России», ч.1. ЮРИСТЪ, М.: 1998;
17. «Основные институты гражданского права зарубежных стран», глав.ред., Залесский В. В., НОРМА, М.:2000;
18. «Azerbaycan Respublikasιnιn Qanunlar külliyatι», Б.:2001;
19. «Конституция Азербайджанской Республики» , Qanun, Б.: 2000;
20. «Законы Азербайджанской Республики о Собственности» ,Бюллетень бизнесмена, Б.: 1993;
21. «Гражданский кодекс» ,Бюллетень бизнесмена, Б.: 2000;
22. «Большая Советская Энциклопедия», глав. ред., Прохоров А. М., Советская Энциклопедия, М.: 1969;
23. «Большой юридический словарь», глав. ред. Сахарова А. Я., ИНФРА , М.:, 1998;
24. www.lawlibrary.narod.ru;

www.altavista.com

1. «Гражданское право I» А. П. Сергеева, Ю. К. Толстой, «Проспект» М.: 2000, стр. 333 [↑](#footnote-ref-1)
2. К. И. Скловский «Собственность в гражданском праве», Москва 2002, стр. 428 [↑](#footnote-ref-2)
3. Скловский К. И. «Собственность в гражданском праве» М.: Дело – 2002, стр.54 [↑](#footnote-ref-3)
4. Мушинский В. О. «Гражданское право» М.: Форум-ИНФРА-2002, стр. 67-68 [↑](#footnote-ref-4)
5. Мушинский В. О. «Гражданское право» М.: ФОРУМ-ИНФРА-М 2002, стр. 68 [↑](#footnote-ref-5)
6. Гришаев С. П. «Гражданское право» М.: ЮРИСТЪ, 2003 стр. 104 [↑](#footnote-ref-6)
7. «Гражданское право», Сергеева А. П., Толстой Ю. К М.: - 2000 «Проспект», стр. 389 [↑](#footnote-ref-7)
8. Мушинский В. О. «Гражданское право» М.: ФОРУМ-ИНФРА, 2002, стр. 74 [↑](#footnote-ref-8)
9. Гражданское право. Ч.1 М.: 1997 ст. 297 [↑](#footnote-ref-9)
10. Суханов Е.А. «Гражданское право» том I, БЕК, М.: 2002, стр.620 [↑](#footnote-ref-10)