**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

1.1 Право собственности как вид вещного права

1.2 Понятие права собственности и виды собственности

ГЛАВА 2. СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

2.1 Содержание правомочий собственника

2.2 Объекты права собственности

2.3 Субъекты права собственности

ГЛАВА 3. ОСНОВАНИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ПРЕКРАШЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

3.1 Приобретение права собственности

3.2 Прекращения права собственности

3.3 Ограничение права собственности

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

ПРИЛОЖЕНИЕ

# ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** Институт права собственности, имеющий комплексный, межотраслевой характер, объединяющий нормы различных отраслей права неизменно привлекал и продолжает привлекать внимание исследователей.

Собственность можно определить как исторически определенный вид общественных отношений по присвоению материальных благ как средств производства, так и предметов потребления.

Право собственности – это система правовых норм, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению собственником принадлежавшей ему вещью по усмотрению собственника и в его интересах, а также по устранению вмешательства третьих лиц в сферу его хозяйственного господства.

В настоящее время в Российской Федерации закреплены законом различные формы и виды права собственности. В зависимости от того, к какой форме и к какому виду относится право собственности, принадлежащее тому или иному лицу, определяется правовой режим имущества. Действующая Конституция РФ, в ст. 8 признает и защищает равным образом частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности.

Практически бесспорным можно признать факт, что собственность является необходимым, одним их наиболее важных условий нормальной, полноценной жизни любого человека, дающим ему возможность быть равноправным членом гражданского общества, активно участвовать в его жизни, реализовывать свои права, исполнять обязанности и нести ответственность. Недаром в древние времена считалось, что человек только тогда может принимать участие в управлении делами государства и общества, когда у него есть собственность, когда ему есть, что терять.

Этим объясняется возросшая актуальность выбранной темы дипломной работы.

**Степень научной разработанности.** Проблемами права собственности в российском законодательстве занимались такие ученые как Аккуратов И.Ю., Братусь С.Н., Венедиктов А.В., Гамбаров Ю.С., Гришаева С.П. , Иоффе О.С., Камышанский В.П. , Козырь О.М., Красавчикова О.А., Мейер Д.И., Морошкин Ф.Л., Новицкий И.Б., Павлов В. П. , Садикова О.Н., Сергеев А.П. , Синайский В.И., Скловский К.И., Суханова Е.А., Тархов В.А., Толстой Ю.К., Цыбуленко З.И., Черноморец А.Е., Шершеневич Г.Ф., Щенникова Л.В., Хаскельберг Б.Л. и другие.

**Целями дипломного исследования являются:**

* рассмотрения понятия собственности;
* определение субъектов и объектов права собственности;
* анализ полномочий собственника;
* рассмотрение материалов судебной практики.

Исходя из названных целей, определены следующие основные **задачи дипломного исследования:**

1. провести анализ действующего российского законодательства в части определения права собственности;
2. обобщить научные точки зрения по проблеме права собственности;
3. рассмотреть содержание права собственности, основания возникновения, прекращения и ограничения права собственности;
4. предложить возможные пути решения проблем.

**Объектом исследования дипломной работы** являются общественные отношения возникающие в области права собственности в Российской Федерации.

**Методы исследования**. Проведенное исследование опирается на диалектический метод научного познания явлений окружающей действительности, отражающий взаимосвязь теории и практики. Обоснование положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в дипломной работе, осуществлено путем комплексного применения следующих методов социально-правового исследования: историко-правового, статистического и логико-юридического.

**По структуре** работа состоит из введения, трех глав, включающих в себя восемь параграфов, заключения, списка используемой литературы.

# ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

# **1.1 Право собственности как вид вещного права**

Существование любого человеческого общества неизбежно предполагает добывание средств к жизни, производство материальных благ. Необходимыми предпосылками всякого производства являются средства и предметы труда и люди с их навыками к труду, составляющими в совокупности производительные силы общества.

Основу производственных отношений любого общества составляет собственность на средства производства. Следовательно, собственность лежит в основе жизни человеческого общества.

Собственность как экономическая категория представляет собою присвоение предметов и средств труда, отношение индивида или коллектива к принадлежащей ему вещи как к своей, при этом кто-то должен относится к этой вещи как к чужой.

Понятие «форма собственности» – экономическая, а не юридическая категория. Наличие разных «форм собственности» неизбежно влечет появление разных прав собственности, как это имело место ранее, когда нахождение имущества в государственной или иной форме «социалистической» собственности предоставляло ее субъекту неизмеримо большие возможности, чем форма «личной собственности». Обеспечить же «равенство всех форм собственности» в юридическом смысле просто невозможно. Так, в государственной собственности может находится любое имущество, в том числе изъятое из оборота (п. 2 ст. 129 ГК); государство может приобретать имущество в собственность такими способами (налоги, сборы, пошлины, реквизиция, конфискация, национализация), которых опять-таки лишены граждане и юридические лица. С другой стороны, юридические лица и публично-правовые образования отвечают по своим долгам всем своим имуществом, а граждане – за установленными законом изъятиями.

В действующем законодательстве, которое после длительного перерыва делает первые шаги по пути признания вещных прав, классификация этих прав отсутствует, поскольку перечень указанных прав, к тому же примерный, заменить ее не может. 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, и права, которые приурочены к определенному лицу; вещные права, которые установлены в публичных интересах (публичные сервитуты), и права, которые установлены в частных интересах; права, которые предоставляют право пользования чужой вещью в известном ограниченном отношении, и права, которые предоставляют право распоряжаться чужой вещью (ипотека). Вещные права можно классифицировать по основаниям их возникновения(по договору, судебному решению и др.) и прекращения (например, в случае гибели вещи, обремененной сервитутом и др.).

Далее, следует отметить, что вещное право - неотъемлемая часть гражданского законодательства любого развитого государства.

Анализ соответствующих норм позволяет выделить ряд отличительных особенностей вещных прав по российскому законодательству:

1. круг вещных прав, в отличие от обязательственных, очерчен самим законом. Лицо не вправе по своему усмотрению создавать новые разновидности вещных прав.
2. вещное право, в отличие от обязательственного, является разновидностью абсолютного права, т.е. обладателю вещного права (права собственности, сервитута и т.п.) противостоит неограниченный круг субъектов, обязанных не нарушать его право на вещь.
3. продолжением этой особенности вещного права является наличие у его владельца правомочий следования и преимущества. Первое означает, что обладатель вещного права продолжает, по общему правилу, сохранять его и тогда, когда вещь переходит к новому владельцу.

Правомочие преимущества сводится к тому, что при конкуренции вещного и обязательственного прав в первую очередь должно осуществляться вещное право. Но данное положение еще нуждается в подтверждении судебной практикой.

4) к признакам, позволяющим отграничить вещное право от других абсолютных прав (право на имя, на жизнь, свободу передвижения и др.) относится его объект. Объектом вещного права служит индивидуально-определенное имущество. Вещи, определяемые родовыми признаками, а также различные нематериальные блага объектами вещных прав не являются.

Иными словами, 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 исключение 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.

Право собственности представляет собой наиболее широкое по содержанию вещное право, которое дает возможность своему обладателю-собственнику и только ему определять содержание и направления использования принадлежащего ему имущества, осуществляя над ним полное «хозяйственное господство». Мейер Д.И. в начале века писал: «С первого взгляда, право собственности представляется нам господством лица над вещью. Но не всякое господство может быть случайным: фактически оно существует, но не признается законным, не признается правом собственности». В п. 1 ст. 209 ГК правомочия собственника раскрываются с помощью традиционной для русского Гражданского права «триады» правомочий - владения, пользования и распоряжения, охватывающих в своей совокупности все возможности собственника.

У собственника одновременно концентрируются все три названных правомочия. Но порознь, а иногда и все вместе они могут принадлежать и не собственнику, а иному законному (титульному, то есть опирающемуся на определенное юридическое основание – титул) владельцу имущества, например, арендатору, Последний не только владеет и пользуется имуществом собственника-арендодателя по договору с ним, но и вправе с его согласия сдать имущество в поднаем (субаренду) другому лицу, внести в имущество улучшения. Вернее говоря, в определенных рамках распорядиться им. Следовательно, сама по себе «триада» правомочий еще недостаточна для характеристики прав собственника.

Правомочия собственника устраняют, исключают всех других лиц от какого-либо воздействия на принадлежащее ему имущество, если на то нет его воли. В отличие от этого правомочия иного законного владельца не только не исключают прав на то же имущество самого собственника, но и возникают обычно по воле последнего и в предусмотренных им пределах.

Некоторыми особенностями обладает содержание права собственности на землю и другие природные ресурсы (п. 3 ст. 209). Однако этот оборот законодательно ограничен (п. 3 ст. 129) в общественных, публичных интересах, так же как и содержание прав всякого землепользователя или природопользователя. Ведь количество и состав такого рода объектов ограничены в силу очевидных объективных причин, а их использование всегда потому так пли иначе затрагивает интересы общества в целом. Поэтому и свободное, по усмотрению собственника использование принадлежащих ему правомочий относительно земельных участков и иных природных объектов подвергается неизбежным ограничениям в публичных интересах, причем во всяком правопорядке. Так, собственник должен учитывать природоохранительные (экологические) требования и запреты, целевое назначение данных объектов, требования закона по их рациональному использованию, права и интересы соседствующих пользователей и др. Это не ограничение его права собственности, а установление более точных границ его содержания, которое в любом случае не может быть беспредельным.

Собственник вправе передавать другим лицам свои права владения, пользования и распоряжения принадлежащем ему имуществом, оставаясь его собственником (п. 2 ст. 209 ГК) например, при сдаче этого имущества в аренду. На этом основана и в л. 4 ст. 209 ГК возможность передачи своего имущества в доверительное управление другому лицу, что, как отмечает закон, не влечет перехода к последнему (доверительному управляющему) права собственности на переданное ему имущество.

А.А. Иванов убедительно показал, что конструкция доверительной собственности уходит своими корнями в англо-американскую систему права, которая делится на две ветви – общее право и право справедливости.

Согласно этой системе доверительный собственник – полноценный собственник по общему праву, а выгодоприобретатель – по праву справедливости. Именно поэтому в условиях дуализма, присущего англо-американской системе права, конструкция доверительной собственности вполне совместима с общим понятием права собственности как абсолютного вещного права. В условиях же отечественной правовой системы, которая тяготеет к континентальным образцам и не знает деления на общее право и право справедливости, эта конструкция просто-напросто не будет работать.

В отношениях собственности тесно переплетаются две стороны «благо» обладания имуществом и получения доходов от его использования и «бремя» несения связанных с этим расходов, издержек и риска. В этом смысле собственность действительно обязывает владельца быть заботливым хозяином и расчетливым коммерсантом, а отсутствие такого «бремени» риска и потерь никогда не сделает владельца настоящим хозяином. Поэтому ст. 210 ГК специально подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества (охрана, ремонт и поддержание в должном состоянии и т.п.), если только законом или договором это «бремя» или его часть не возложены на другое лицо.

Собственник несет также риск случайной гибели или порчи своего имущества, то есть его утраты или повреждения при отсутствии чьей-либо вины в этом (ст. 211 ГК). По сути, этот риск также составляет часть указанного выше "бремени" собственника, С этой точки зрения названное правило закона корреспондирует правилам ст. 223 и 224 ГК, определяющими момент перехода права собственности на приобретателя имущества по договору, ибо с этого момента на приобретателя переходит и указанный в ст. 211 ГК риск, если, конечно, иное не предусмотрено законом или договором. Перенос риска случайной гибели или порчи имущества на других лиц возможен по договору собственника с ними (например, по условиям конкретного арендного договора), а также в силу указания закона (в частности, такси риск может нести опекун как доверительный управляющий имуществом собственника-подопечного, а также унитарное предприятие как субъект права хозяйственного ведения).

Правоотношение собственности, как и любое другое правоотношение, складывается между субъектами, имеет объекты и содержание.

Субъективное право собственности является имущественным, абсолютным, вещным и бессрочным.

# 1.2 Понятие права собственности и виды собственности

Слово "право" употребляется юристами в двояком значении - в объективном и субъективном. В объективном смысле право - система норм, установленных государством правил поведения, регулирующих общественные отношения. Применительно к праву собственности достаточно в приведенном, самом кратком определении заменить слова "общественные отношения" словами "отношения собственности". В субъективном смысле под правом понимается принадлежащая определенному субъекту возможность и обеспеченность определенного поведения. Переход от этого общего определения к понятию субъективного права собственности более сложен.

Некоторые экономисты не проводят различия между собственностью и правом собственности, считая собственность категорией юридической.

Субъективное право существует только в правовых отношениях. Правовое отношение собственности является формой экономического отношения собственности.

Понятие права собственности как субъективного права не может быть дано путем простого прибавления слова «право» к данному Марксом понятию собственности как «права присвоения" или "права относиться к вещам как к своим».

Следовательно, определение права собственности должно вскрывать его специфические черты, отличающие право собственности от других субъективных прав.

Прежде право собственности по традиции определялось как право владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом.

Прежде чем предложить свое определение, А.В. Венедиктов указывает, почему не может быть принято традиционное определение права собственности как права владения, пользования и распоряжения вещью. Он приводит к этому два основания.

Во-первых, право собственности, по его мнению, не исчерпывается тремя названными правомочиями собственника. А.В. Венедиктов в качестве примера приводит судебный арест имущества, при котором собственник может быть лишен владения, пользования и распоряжения арестованным имуществом, но "у собственника остается все же какой-то реальный "сгусток" его права собственности".

Во-вторых, определение права собственности "должно само по себе обязывать к раскрытию специфических классовых особенностей отдельных форм собственности в каждой формации".

О.С. Иоффе, солидаризирующийся с А.В. Венедиктовым, указывает, что недостатком определения права собственности как права пользования, владения и распоряжения имуществом является также то, что выражаемое им отношение представляется на первый взгляд как отношение лица к вещи.

Вряд ли также можно признать удачным понятие "своей власти" в общем определении права собственности. Оно может быть принято в отношении государственной собственности, но не иных форм собственности, применительно к которым понятие "своей власти" приобретает какой-то индивидуалистический оттенок, не отвечающий действительности. "Своя власть" собственника есть власть, исходящая, конечно, не от самого собственника, а предоставляемая ему действующими нормами права. Если вспомнить историю вопроса, то в классической западной юриспруденции право собственности рассматривалось как наиболее полное господство над вещью. Такое понимание собственности было воспринято из римского частного права и закреплено в законодательстве. Так, ст. 544 Французского гражданского кодекса 1804 г. определяла собственность как "право пользоваться и распоряжаться вещами наиболее абсолютным образом". Согласно § 903 ГКГ "собственник вещи может... распоряжаться вещью по своему усмотрению и устранять других лиц от всякого на нее воздействия". Однако уже право XIX столетия знало различные ограничения права собственника. Такие ограничения были предусмотрены в самих определениях собственности, которые содержались в гражданских кодификациях. Особенно много этих ограничений было установлено в отношении права собственности на землю. В этой связи М.И. Кулагин справедливо отмечал, что собственность перестала быть абсолютной, ее содержание определяется ныне в законе.

По-видимому, более правильным должно быть признано определение права собственности, предложенное профессором Братусем: "Отношение лица к вещи как к своей, как к результату присвоения и как к начальной предпосылке производства, отношение, которое создано коллективом, объявлено законом и гарантировано им".

Всякое определение должно в какой-то мере раскрывать содержание понятия, и определение права собственности должно показывать содержание этого права. Содержанием же права собственности являются права владения, пользования и распоряжения имуществом (п. 2 ст. 35 Конституции, п. 1 ст. 209 ГК).

Вопрос о том, что в содержание права собственности входят право владения, право пользования и право распоряжения, представляется бесспорным. Владение, пользование и распоряжение образуют содержание собственности, и собственник при правовом регулировании, естественно, должен иметь соответствующие правомочия. Недаром все авторы, высказывающиеся против определения права собственности как права владения, пользования и распоряжения имуществом, не могут сами уйти от этой "триады", как они ее называют. Одни авторы предлагают свои определения, другие, осуждая традиционное определение, ничего не предлагают взамен. Но и те, и другие, когда им от общего определения приходится переходить к содержанию права собственности, неизменно оперируют понятиями владения, пользования и распоряжения.

Недавно появилось еще одно определение права собственности: гарантированная "государством власть собственника над вещью или иными материальными и нематериальными благами", ограниченная "законом в интересах всего общества в целом (его экономической, политической и социальных систем) и конкретного индивида в частности. При этом критерием отнесения нематериальных субъективных прав к категории права собственности является потенциальная возможность их использования в хозяйственных (материальных) целях».

Нельзя не оценить положительно упоминания об интересах общества, которых нет в действующей Конституции, а ГК вспоминает о них только в связи с реквизицией. Однако принять данное определение не представляется возможным.

Во-первых, неприемлема «власть собственника», о чем уже шла речь в этой главе.

Во-вторых, как было отмечено в предыдущей главе, не все материальные блага могут быть объектом права собственности, а нематериальные - никогда. Гражданский кодекс правильно относит право собственности к вещным правам. Что же касается предлагаемого "критерия", то он никуда не годится, потому что нет на Земле и в космосе ни одного материального либо нематериального блага, которое не могло бы быть предметом купли-продажи, то есть «их использования в хозяйственных (материальных) целях».

Это определение дает в основном правильное представление о понятии права собственности. Оно отправляется от данного Марксом понятия собственности как присвоения и показывает, что право собственности является юридическим выражением отношений собственности. Одновременно указывается и содержание этого права: собственник осуществляет присвоение путем владения, пользования и распоряжения вещью. Вместе с тем в данном определении отмечается, что собственник осуществляет свое право непосредственно в отличие от других лиц, обладающих аналогичными правомочиями, в отличие, например, от нанимателя, получающего права владения и пользования имуществом по договору с собственником; в отличие от этих лиц, собственник относится к вещам как к своим.

Осуществление собственником своего права непосредственно не следует понимать таким образом, что собственник может осуществлять свои правомочия независимо от действий других лиц. Собственник не может рассматриваться как лицо, изолированное от окружающих. Право собственности представляет собою не отношение человека к вещи, а отношение между людьми. Собственник может осуществлять свои правомочия лишь постольку, поскольку государство, предоставляя ему право собственности, возлагает на окружающих собственника лиц обязанность воздерживаться от нарушения прав собственника и поскольку окружающие исполняют эту обязанность. Указание в определении права собственности на то, что право осуществляется собственником непосредственно, означает, что собственник владеет, пользуется и распоряжается своими вещами в силу принадлежащего ему права собственности, не нуждаясь для этого ни в каком специальном постановлении или договоре, в то время как для других лиц осуществление аналогичных правомочий возможно лишь в силу специального в каждом отдельном случае предоставления им на то права. В этой связи И.Б. Новицкий отмечал, что "когда за лицом признается вещное право, оно так поставлено к вещи, что может непосредственно проявить воздействие на вещь, этим не предрешается, много ли власти на эту вещь принадлежит лицу; важно, что на пути между лицом и вещью с точки зрения права нет никого".

Авторы учебника сопровождают свое определение указанием, что оно должно быть наполнено классовым содержанием. Представляется целесообразным ввести это указание в само определение, вследствие чего последнее приняло бы примерно следующий вид: право собственности является юридическим выражением присвоения, предоставляющим собственнику правомочия непосредственного владения, пользования и распоряжения вещью, в соответствии с существующим правопорядком, установленным в интересах господствующего класса (в интересах бесклассового общества).

Не следует забывать "условного и относительного значения всех определений вообще, которые никогда не могут охватить всесторонних связей явления в его полном развитии". Тем не менее предложенное определение вскрывает социальный характер права собственности и содержит все существенные признаки данного института.

Ст. 8 Конституции признает и защищает равным образом частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности.

Аналогичное положение закреплено и в ст. 212 ГК, которая этим, однако, не ограничивается, подвергая названные формы собственности дальнейшему членению в зависимости от того, находится ли имущество в собственности граждан и юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований. Из содержания ст. ст. 212-215 ГК может быть сделан вывод, что частная собственность по российскому законодательству подразделяется на собственность граждан и юридических лиц, а государственная собственность – на федеральную, принадлежащую Российской Федерации, и собственность, принадлежащую субъектам федерации – республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области и автономным округам.

Что же касается муниципальной собственности, то в качестве ее субъектов выступают городские и сельские поселения, а также другие муниципальные образования.

Классификация форм права собственности не является единственно возможной.

Эти формы, в свою очередь, могут подразделяться на виды.

Так, собственность граждан и юридических лиц, федеральная собственность и собственность субъектов федерации могут рассматриваться в качестве видов соответствующих форм собственности.

Классификация собственности на виды может производится по самым различным основаниям. Она может не выходить за пределы одной формы собственности, как это имеет место в только что приведенных примерах, но может и не зависеть от форм собственности.

Например, общая собственность, которая характеризуется тем, что принадлежит не одному лицу, а двум или более лицам, подразделяется на два вида: долевую и совместную.

При этом общая долевая собственность может принадлежать нескольким лицам независимо от того, какую форму собственности каждый из них представляет.

Деление собственности на виды, может проводится, в зависимости от того, о каком имуществе идет речь. С этой точки зрения, можно различать, например, право собственности на недвижимое и движимое имущество.

Наконец, виды права собственности могут подлежать дальнейшей, более дробной классификации на подвиды. Так, в составе собственности юридических лиц как вида частной собственности, в свою очередь, можно различать собственность хозяйственных обществ и товариществ, производственных и потребительских кооперативов, общественных и религиозных организаций и т.д.

Совместная собственность как вид общей собственности, в свою очередь, подразделяется на совместную собственность супругов и совместную собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства и т.д.

# ГЛАВА 2. СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

# 2.1 Содержание правомочий собственника

Отвлеченное понятие "собственность" не сразу появилось в российском законодательстве. Сначала оно существовало в конкретных понятиях, в видовых и индивидуальных названиях - мое", "свое", "твоя земля", "его дом". Но от индивидуального - один шаг к видовому понятию и названию; поэтому вскоре понятие "собственность" начало прилагаться к известным предметам владения и всегда обозначалось законным званием приобретателя. Как отмечал Ф.Л. Морошкин, в начале XVIII в. появилось название собственности, заменяемое иногда в российском законодательстве словом "принадлежность".

Первоначально земля была собственностью только относительно посторонних родов, общин, а внутри их находилась в нераздельном владении всеми и каждым. Угодья образовались тогда, когда пахотные земли стали предметом исключительной собственности отдельных лиц как участки в общем владении, пользовании общим пространством непахотной земли. Угодьями были воды, рыбные ловли, сенокосы, пастбища и леса.

В Гражданском кодексе РФ (равно как и в ранее действовавших гражданских кодификациях российского (советского) законодательства) предусматриваются ограниченные вещные права, производные, как правило, от государственной (муниципальной) собственности либо на определенные имущественные комплексы, либо на землю.

В науке гражданского и иных отраслей права высказывались различные точки зрения о принадлежности к отраслям права норм, регулирующих право государственной собственности нормы Конституции РФ позволяют утверждать, что формы государственной собственности регулируются конституционным, земельным, гражданским законодательством. В ст. 35 Основного закона России перечислены права собственника - владения, пользования и распоряжения имуществом. Эти и другие конституционные положения, в частности ст. 71 и 72, дают основания Конституционному Суду РФ оценивать соответствие федеральных законов, нормативных актов Президента РФ, Совета Федерации, Государственной Думы, Правительства РФ Конституции РФ по вопросам государственной собственности.

При разграничении научных специальностей юридических дисциплин следует иметь в виду, что конституционные идеи так или иначе, в той или иной степени присутствуют во всех государственно-правовых науках. Они своего рода базис для каждой научной отрасли права. Однако недопустимо, на наш взгляд, любое положение того или иного нормативного правового акта пытаться соотносить с положениями Конституции, то нередко наблюдается в деятельности Конституционного суда РФ. Глава 2 "Права и свободы человека и гражданина" Конституции РФ имеет прямую целевую направленность только на защиту прав человека и гражданина, за редкими исключениями (например, ст. 30, 34, 35, 36). Поэтому многочисленные постановления Конституционного Суда РФ, направленные а защиту имущественных и неимущественных прав юридических лиц, не имеют под собой правовых оснований, когда ни ссылаются на гл. 2 Конституции РФ.

Отменяя ту или иную норму федерального закона, Конституционный Суд РФ по существу изменяет сам закон и невольно становится органом, создающим новые нормы в том сегменте законодательства, который не имеет непосредственного отношения к защите прав и свобод человека и гражданина. Напомним, что п. 2 ст. 17 Конституции РФ говорит об основных правах и свободах человека, неотчуждаемых и принадлежащих каждому от рождения. Построенные на этих началах ст. 17, 18 ГК РФ только в общем виде отражают правоспособность гражданина как его неотъемлемое свойство. Разве может с момента рождения гражданин создавать юридические лица самостоятельно или совместно с другими гражданами и юридическими лицами, избирать место жительства? Никакими юридико-техническими приемами этого достигнуть нельзя. Почему же не предусмотреть в Гражданском кодексе РФ оговорку на этот счет? Построение Кодекса позволяет утверждать, что основными правами и свободами в понимании Конституции РФ являются нематериальные блага, которые перечислены в ст. 150 ГК РФ, но эти нематериальные блага в силу п. 2 ст. 2 ГК РФ не регулируются, а только защищаются.

Не выдерживают критики и положения ст. 18 Конституции РФ, провозглашающие, что права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими. Если они являются непосредственно действующими, так зачем в названной статье существует вторая фраза: "Они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием"? Сами по себе права и свободы человека и гражданина, установленные в Конституции РФ, не регулируют в достаточной мере те или иные отношения гражданина и государства, поэтому не могут рассматриваться как непосредственно действующие. При достаточно широком и глубоком правовом отраслевом регулировании в России на нынешнем этапе развития страны нормы Конституции РФ уже не могут служить средством восполнения пробелов в законодательном регулировании.

На наш взгляд, в п. 6 ст. 125 Конституции РФ необходимо внести дополнение. Если акты или их отдельные положения признаны неконституционными и утратили силу, то следует указать, каким образом должен быть устранен образовавшийся пробел в законе.

В научной литературе господствующим является мнение о том, что право собственности коренится в экономических отношениях. Правда, ряд авторов, в частности К.И. Скловский, вообще затрудняются разграничить собственность и право собственности.

В науке гражданского права на основе системного подхода к анализу и синтезу категорий, входящих в институт права собственности, выдвинута и обоснована универсальная замкнутая система отношений собственности. Автор этой идеи В.П. Павлов исходит из положений В.П. Шкредова, считающего, что категория "производственные отношения" не оставляет места в политэкономии для применения категории "отношения собственности". Соглашаясь с позицией А.Е. Черноморца о необходимости разделения понятий "собственность" и "право собственности", В.П. Павлов подчеркивает: поскольку право собственности в субъективном смысле отнесено законодателем к жизненным благам, т.е. нематериальным, существующим только в рамках действующей правовой системы каждого общества, то существенные признаки этого блага следует искать в самом праве. Поэтому существенные признаки собственности следует искать в личных свойствах ее носителя и определять собственность как совокупность приемов и способов (навыков) действий конкретною липа с вещами, определенными родовыми признаками. Другими словами, по мнению В.П. Павлова, собственность является личной характеристикой наряду с такими неотъемлемыми свойствами лица, как жизнь, имя, честь и пр. Этим можно объяснить, что в ст. 209 ГК РФ нет определения собственности или собственника, а дано только содержание права собственности. Определив понятие "собственность" на философском уровне, В.П. Павлов упрекает законодателя, что он не учел в нормативном акте понимание собственности как сущностной характеристики липа, как категорию проявления собственности, рассматриваемой в качестве действия по владению, пользованию и распоряжению индивидуально определенной вещью.

Правовому воздействию подлежит не сама собственность, а ее проявления в виде действий собственника с конкретной вещью. Анализ этих проявлений собственности сводится к традиционным правомочиям владения, пользования и распоряжения. Однако действия с вещами и по поводу вещей имеют более широкий диапазон, чем обычные представления о триаде правомочий собственника. Так, понимая под владением удержание вещи у себя в том неизменном виде, в котором она приобретена, В.П. Павлов включает во владение действия по обеспечению сохранности веши для себя, подготовке ее к использованию и отчуждению. Но проявления собственности - это не что иное, как фактические действия собственника с имуществом, урегулированные нормами права. Выходит, что собственность выполняет роль экономических конкретных отношений, называемых В.П. Павловым имущественными состояниями. Такие состояния и их комбинации характеризуют формы соединения частичных собственников, а также все возможные формы соединения лиц, обладающих частичными правами на вещь, которые в совокупности дают полное право собственности. По этой причине различный правовой режим вещей, находящихся в государственной, муниципальной и частной собственности, еще ничего не говорит о формах собственности. Государственный служащий, освоивший новое уникальное пишущее устройство на своей службе, является единственным собственником этого устройства, потому что никто другой не владеет приемами работы с ним, хотя право собственности на это устройство принадлежит государству.

Под формами проявления собственности В.П. Павлов понимает формы действий по поводу конкретной вещи, при которых участие каждого лица в этих действиях определяется на основании приобретенных им соответствующих навыков и закрепляется в договоре между всеми участниками.

По мнению В.П. Павлова, категория "общенародная собственность" не может быть использована внутри государства, поскольку она является личностной характеристикой народа определенного государства в целом как субъекта международных правоотношений.

Однако, на наш взгляд, рассмотренная философско-правовая концепция собственности, несмотря на ее стройность и определенную аргументацию, не может быть принята для объяснения природы государственной, муниципальной собственности и собственности юридического лица, поскольку собственники указанных образований не обладают естественной сущностью лица. В этих формах собственности нет личных характеристик соответствующего собственника, которые можно было бы назвать совокупностью приемов и способов (навыков) действий ее носителя с вещами. Проявления же собственности - это не что иное, как экономические конкретные акты, которые получают отражение в нормах права в обобщенном виде как правомочия владения, пользования и распоряжения собственника вещью, называемые В.П. Павловым имущественными состояниями. Предложенная им таблица имущественных состояний вряд ли применима в правотворческой работе, так как их комбинации не могут быть использованы в виде жестко закрепленных форм частичных собственников. Примеры, приведенные автором, показывают практическую несостоятельность сделанных им выводов, их противопоставление основополагающим положениям Конституции РФ и Гражданского кодекса РФ.

Трудно представить себе государственного служащего собственником освоенного им уникального пишущего устройства, находящегося в государственной собственности и оперативном управлении соответствующего государственного учреждения. Не может быть принята для практического применения теория, игнорирующая основы конституционного строя государства. В связи с этим напомним, что в ст. 8 Конституции РФ четко зафиксированы признание и равная зашита частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности. В методологическом плане важно установить, насколько система права допускает возможность оперировать философскими и экономическими категориями. Отметим, что философия - это прежде всего гносеологическая наука, объясняющая наиболее общие подходы к познанию действительности, в том числе правовой. Поэтому включение в предмет гражданского права совокупности приемов и способов (навыков) действий лица с вещами нельзя считать правильным.

Мы уже показали, что право собственности по своей природе - явление персонифицированное. Конкретизация фактических и правовых отношений происходит с помощью их субъектов. Это наиболее простой, очевидный признак, позволяющий определять не только принадлежность имущества какому-то лицу вообще, но и само это лицо.

В литературе высказана и в определенной степени обоснована точка зрения, что проблема триады правомочий собственника является, прежде всего, проблемой истории права. "Право собственности нельзя исчерпать перечислением правомочий, поскольку само определение собственности посредством любого перечня - это знак ограничения права, прямое обнаружение потенциальной, а чаше актуальной ущербности этого права". Для обоснования своей позиции К.И. Скловский прибегает к аргументам, взятым из философской и психологической наук. Так, он считает, что в праве собственности в наибольшей, концентрированной форме выражены свойства лица. Если признать верным его постулат о том, что с технической точки зрения исчерпывающего перечня быть не может в принципе, то следует вообще отказаться от определения правовых явлений в законе.

Нет необходимости привносить в содержание тех или иных понятий, связанных с правом собственности, психических отношений к вещи. Для права не имеет никакого значения степень близости правообладателя к вещи. Истинное постижение права возможно лишь в тех случаях, когда тождественность позиции владения объясняется не степенью близости лица к вещи, а пониманием владения как правового явления. Поэтому в теории права и в практике весьма редко можно встретить понимание того, что владение, осуществляемое собственником, совсем не то же, что у арендатора или хранителя. Действительно, у последних разное отношение к веши, разные мотивация и поведение, но для права, для опосредования в нормах права владения тех и других лиц никакого различия нет. Неприменимы здесь положения философской науки о том, что в приведенных выше ситуациях "владение" и "обладание" выражают отношение к веши как к себе, к "части себя".

Подмена права собственности собственностью в философском понимании как "идеальное продолжение личности в вещах" или ее "перенесение на вещи" не позволяет К.И. Скловскому удержаться и на правовых позициях при решении проблемы о формах собственности. "Право собственности непосредственно не отражает экономических отношений собственности, Даже если последние и существуют". Отвечая на вопрос, имеет ли форма собственности свое собственное содержание, он видит проблему формы собственности не в самой собственности, а в субъекте. Однако, основываясь на факте российского законодательства, К.И. Скловский вынужден рассматривать формы собственности исключительно как способ определения принадлежности имущества тому или иному субъекту. Статья 212 ГК РФ "Субъекты права собственности" дает возможность в зависимоста от принадлежности имущества тому или иному субъекту определить формы собственности как правовые явления, отличные одна от другой по особенностям приобретения и прекращения права собственности, владения, пользования и распоряжения имуществом формы собственности, которые отнюдь не сводятся только к правовому режиму имущества, находящегося в той или иной форме собственности.

Определяя собственность как юридическое отношение, ст. 209 ГК РФ делает акцент на то, что собственность выступает в виде определенной правовой связи по поводу имущества. Правовое регулирование отношений в обществе заключается в наделении их участников правами и обязанностями Эта дополнительная, создаваемая законом сеть юридических отношений обеспечивает стабильность отношениям собственности, что представляет чрезвычайно важную характеристику собственности как юридического отношения Собственность нельзя провозгласить законом или указом, она реально существующее отношение по поводу вещей. Государство может расширить или сузить перечень форм права собственности, изменить способы ее приобретения и прекращения юридического отношения собственности. Но собственность как общественное отношение по поводу вещей и их обладания - категория вечная, она не подвержена идеологическому влиянию. В этом плане она безразлична к социально-политическому строю общества.

В то же время право собственности нельзя рассматривать только как общее понятие, как иногда предлагается в литературе. На уровне отраслевого, прежде всего гражданского, законодательства оно проявляется в различных формах и видах. В зависимости от формы собственности закон устанавливает особенности приобретения и прекращения права собственности, владения, пользования и распоряжения (п. 3 ст. 212 ГК РФ).

Юридическое отношение собственности - это права и обязанности собственника Он является управомоченным лицом в отношении действий по владению, пользованию и распоряжению своим имуществом. В многообразии хозяйственной и иной жизни собственник обособляется, индивидуализируется как автономный носитель указанных прав. Для юридического отношения собственности характерна независимость прав собственника от других лиц. Наличие имущества обусловливает возможность и свободу действии.

Неверно было бы строить юридические отношения собственности по модели обязательства и создавать общую теорию правоотношения Закон регулирует отношения собственности, сосредоточивая права и обязанности в одном лице - собственнике, а не "разбивает" их на двух или более лиц, которые выступают как самостоятельные носители. Другое дело, когда собственник, осуществляя свои права, вступает в сделки и другие обязательства. Собственность как субъективное право возникает и прекращается сразу по всей совокупности и всему многообразию проявления прав в силу закона, а не сделок и других юридических действий несобственников, которые являются лишь основанием ее возникновения. Собственность в отличие от договора рассматривается только как юридическое отношение, она не может быть сама юридическим фактом.

Собственность как субъективное право существует независимо от действии других лиц, опираясь на факт принадлежности имущества собственнику и на закон, который только ограничивает его правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом Право собственности является формой полного господства над вещью. Оно означает исключительность права, никакое иное право, аналогичное этому вещному праву, не может быть установлено на данную вещь

Собственность и вещные права (хозяйственного ведения, оперативного управления) отличаются от обязательственных прав на вещь (договор залога, имущественного найма с его разновидностями, безвозмездного пользования имуществом (ссуда), хранения, перевозки и т.д.) тем, что они признаются таковыми лишь в силу прямого указания закона. Поэтому стороны не вправе при помощи договора устанавливать вещные права, которые не предусмотрены в законе. Вещные и обязательственные права различаются тем, что первые разделяют имущество на свое и чужое, а вторые соединяют кредитора и должника, в том числе и по поводу передачи вещи, в одно единое правоотношение. При этом следует учитывать, что деление прав на вещные и обязательственные в высшей степени условно, поскольку лицо, обладающее имуществом на основании договора, вправе воспользоваться вещно-правовыми способами защиты также и против собственника (ст. 305 ГК РФ).

Особенность собственности как субъективного права обусловлена тем, что его объектом является реально существующая Вещь, имущество, определенное индивидуальными признаками. Предметом обязательственных, прежде всего договорных, прав может стать вещь, не только определенная родовыми признаками, но и еще не существующая в природе. Поэтому собственник обладает абсолютным правом на свою вещь, права и обязанности на принадлежащее ему имущество определяются только законом, а не действием или воздержанием других лиц. Абсолютный характер юридического отношения собственности как субъективного права означает неразрывность его связи с имуществом - оно следует за ним при переходе имущества к другим лицам (п. 3 ст. 216 ГК РФ). Абсолютный характер собственности как субъективного права определяет его исключительность, так как никакое иное право собственности или вещное право не может быть установлено на данную вещь.

Право собственности по своему содержанию является обобщенным выражением тесно связанных между собой правомочий владения, пользования и распоряжения. Они намечают три основные группы правовых возможностей, характеризуя с разных сторон процесс обладания и обращения собственника с имуществом. Закон не устанавливает назначения и не раскрывает их конкретного содержания, а разрешает собственнику использовать свое имущество для осуществления любой предпринимательской и иной деятельности, не запрещенной законом.

Каждое из трех правомочий собственника имеет определенную специфику и известную самостоятельность.

Правомочие владения - это предоставленная законом возможность фактического обладания имуществом, физического или хозяйственного воздействия на него. Владение включает в себя осуществление непосредственного контроля над объектом независимо от действий других лиц, т.е. означает прямой контроль над вещью и управление ею. Владение обеспечивает собственнику возможность удержания вещи в сфере его хозяйственного господства, т.е. владение следует рассматривать прежде всего как фактическое отношение лица к вещи. В институте владения происходит столкновение элементов права и факта, причем победа оказывается на стороне последнего. В технико-юридическом смысле владение - специальный и самостоятельный институт вещного права, занимающий положение, с одной стороны, параллельное собственности, а с другой - служебное по отношению к защите этих прав, находящих в нем необходимое дополнение и облегчение своей защиты.

Владение, охраняемое законом, называется титульным, т.е. оно основано на законе или договоре. Право владения может возникнуть у лица, не являющегося собственником, например, в силу передачи вещи в хозяйственное ведение или оперативное управление.

Правомочие пользования представляет собой основанную на законе возможность эксплуатации имущества, извлечения из него полезных свойств и (или) получения от него плодов и доходов. Пользование тесно связано с владением. В процессе использования имущество либо полностью потребляется (например, молоко, топливо), либо постепенно снашивается, амортизируется. Правомочие пользования, которым обладает собственник имущества, следует отличать от права пользования, возникающего по воле собственника у других лиц. В этих случаях важное значение имеет договор аренды (имущественного найма), который в зависимости от предмета договора и других обстоятельств приобретает в условиях хозяйственного оборота различные виды - аренды (здания), лизинга и т.п. В свою очередь, тот, кто пользуется имуществом, взятым у собственника по договору, может передать его в пользование другим лицам (поднаем, субаренда).

Результаты хозяйственного или иного использования имущества, включая произведенную продукцию, а также плоды и иные доходы от использования арендованного имущества, принадлежат арендатору этого имущества (ст. 606 ГК РФ).

Распоряжение - третье и самое важное правомочие собственника, по существу олицетворяющее право собственности. В нем наиболее концентрированно выражается воля собственника определять юридическую и фактическую судьбу своего имущества. Правомочие распоряжения означает, что собственник по своему усмотрению самостоятельно совершает действия, изменяющие или вовсе прекращающие право собственности, весь тот объем юридических возможностей, которые составляют полное, всеобъемлющее право собственности. Право распоряжения при обычном течении предпринимательской деятельности принадлежит собственнику или уполномоченному им органу (лицу). Но при несостоятельности (банкротстве) собственника возможно принудительное распоряжение его имуществом.

В п. 2 ст. 209 ГК. РФ правомочие распоряжения в отличие от Других правомочий изложено достаточно развернуто. Собственник может передать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом другому лицу, оставаясь собственником, использовать имущество в качестве предмета залога или обременять его другим способом, передавать свое имущество в собственность или управление другому лицу, совершать любые Другие действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Распоряжение имуществом осуществляется путем совершения сделок (купли-продажи, поставки, контрактации, дарения, мены, имущественного найма и т. д.). Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу. Однако такая передача не означает перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (п. 4 ст. 209, ст. 1012-1026 ГК РФ).

Правомочие распоряжения включает также определение фактической судьбы имущества, т.е. уничтожение и отказ от ненужной вещи или ее потребление. Фактические действия собственника в этих случаях не приобретают юридического значения.

Очевидно, нет необходимости при уничтожении или отказе от вещи трактовать такие действия в первом случае как одностороннюю сделку, а во втором - как юридический поступок. Конечно, фактические действия собственника в этих и подобных случаях имеют какое-то юридическое значение. Но вряд ли их можно квалифицировать как сделку или юридический поступок. Само по себе выделение юридического поступка в качестве самостоятельного вида юридического факта вызывает сомнение. Но дело даже не в этом. Поскольку собственность как субъективное право абсолютна, то она включает и те действия собственника, которые не могут даже корреспондировать с общей обязанностью воздержания всех других лиц от нарушения права собственности. Однако, как указывается в ст. 236 ГК РФ, отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом. Но эта статья, на наш взгляд, требует изменений: в данном случае за собственником должна быть оставлена лишь обязанность по возмещению вреда с отказом от права собственности, поскольку в нынешней редакции статьи ограничиваются права собственника на распоряжение своей вещью.

В странах с развитой экономикой идет сложный процесс эволюции отношений собственности, который нельзя упускать из вида, реформируя право собственности в России. Интернационализация капитала и его концентрация ведут к дальнейшему развитию коллективных форм частной собственности в акционерных компаниях, партнерских предприятиях, кооперативах. Одновременно происходит дезинтеграция права собственности. Ранее принадлежавшие одному лицу права распространяются по функциональному признаку на широкий круг лиц, каждое из которых в той или иной степени причастно к использованию совокупного капитала. Перед российским законодательством должна быть поставлена задача дополнить нормативную базу, учитывал традиции русского права, нормами с более дробным делением правомочий собственника, как это представлено в континентальной и англосаксонской системах права. Собственность охватывает отношения, существенно различающиеся по характеру и последствиям. Право же собственности независимо от ее форм определяется как фактически действующая в обществе система исключений из доступа к материальным к нематериальным ресурсам. Понятие исключительности выступает в качестве смыслового центра, организующего в определенную систему бесконечную вереницу разнообразных конкретных собственнических полномочий1. "Полное" определение права собственности, которое к настоящему времени стало хрестоматийным, было предложено английским юристом А. Оноре и включает 11 элементов. В последующих главах работы мы сделаем попытку обосновать наличие права управления по крайней мере в государственной собственности.

В западной юриспруденции существуют две противоположные правовые традиции. Одна из них нашла классическое воплощение во французском Гражданском кодексе, в котором право собственности провозглашено "священным и неприкосновенным", "неограниченным и неделимым", оно воспринимается как единый монолит, а случаи рассредоточения правомочий среди нескольких лип - как пережитки феодализма. В противовес континентальной системе англосаксонская правовая традиция сохранила многие институты феодального права, допуская Дробление права собственности на частичные правомочия нескольких лиц на какой-то объект. В настоящее время элементы англосаксонского права постепенно проникают в правовые системы стран континентальной Европы. В рамках первой традиции Эволюция капиталистической собственности в XIX-XX вв. представляет прогрессирующее урезание, сжатие когда-то единого и Неделимого права собственности, а в рамках второй - как естественный и непрерывно идущий процесс перегруппировки правомочий самими собственниками. С этой точки зрения "единое и неделимое" право собственности не более чем некая идеальная конструкция.

В ГК РФ слово "распоряжение" употребляется и в несколько ином смысле. Имеется в виду, что вещь находится а сфере фактического господства другого лица (например, продавца), но в силу договора купли-продажи она предоставляется в распоряжение покупателя, хотя последний и не владеет вещью (ст. 458 ГКРФ).

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, а также риск его случайной гибели или случайной порчи, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 210-211 ГКРФ). Это диспозитивное право придает праву собственности завершенный имущественный характер, накладывает на собственника естественно вытекающие из его положения обязанности по поддержанию имущества в нормальном состоянии, осуществляя его текущий и капитальный ремонт, другие хозяйственные операции. На усмотрение собственника закон передает и установление способа хозяйственного или иного содержания имущества. Собственник сам оценивает, может ли он вести предпринимательскую деятельность, или передаст имущество другому лицу для образования предприятия, или он совершит какие-то другие юридические действия по распоряжению имуществом.

Закон регламентирует порядок осуществления права собственности, предусматривая определенные обязанности для собственника, который не должен нарушать прав и охраняемых интересов других лиц. Ущерб, причиненный собственником вследствие злоупотребления своим монопольным или иным доминирующим положением, использования недобросовестных методов предпринимательства (недобросовестной конкуренции) и совершения иных действий, ущемляющих права и интересы других лиц, подлежит возмещению в полном объеме (ст. 10 и 15 ГК РФ).

При осуществлении своего права собственник обязан принимать меры, предотвращающие нанесение им ущерба здоровью граждан и окружающей среде. Согласно ст. 77-79 Федерального закона "Об охране окружающей среды" от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ юридические и физические лица, причинившие вред окружающей среде, здоровью и имуществу граждан, народному хозяйству загрязнением среды, порчей, уничтожением, повреждением, нерациональным использованием природных ресурсов, разрушением естественных экологических систем, обязаны возместить его в полном объеме в соответствии с действующим законодательством.

Итак, собственник не только обладает правомочиями владения, пользования и распоряжения, но и несет определенные обязанности. Поэтому точнее называть это правовое явление юридическим отношением собственности, а не правом собственности. В связи с этим целесообразно было бы, кроме триады прав собственника, установленных в Гражданском кодексе РФ, предусмотреть наличие иных прав собственника, по крайней мере применительно к государственной и муниципальной собственности.

# 2.2 Объекты права собственности

Объектом права собственности выступает недвижимое и движимое имущество.

ГК РФ впервые в истории российской цивилистики закреплено понятие недвижимости, которое, безусловно, стало основой всех современных изысканий. Согласно п. 1 ст. 130 к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К ним относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Само по себе это определение развернутое и объемное. Однако не все его положения понимаются однозначно, что порождает научные споры.

Представители других отраслей науки (философии, экономики и др.) предлагают варианты определения недвижимости с учетом своей отраслевой специфики. Так, И.Т. Балабанов рассматривает недвижимость как финансовую категорию, определяя ее как участок территории с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водой и др.), а также зданиями и сооружениями. Представляется, что в основе данного определения лежит формулировка ГК РФ, с той лишь разницей, что здесь предпринята попытка уйти от излишней детализации Кодекса. В то же время И.Т. Балабанов допускает некоторые противоречия. По его мнению, недвижимость - это участок территории с соответствующими принадлежностями, среди которых называются природные ресурсы, здания, сооружения. В качестве одной из составных частей указывается и земельный участок. Возникает представление, что это некая абстрактная категория, не имеющая конкретных признаков. Хотя, если учитывать общепризнанное значение, то территория и есть, прежде всего, земельный участок. Именно такое определение дается в словаре С.И. Ожегова: "Территория - это земельное пространство с определенными границами". Получается, что земельный участок одновременно является и самой недвижимостью, и ее составной частью, что невозможно.

В.А. Горемыкин считает, что недвижимость - это товар. Причем само понятие недвижимости отсутствует. Названы лишь ее характерные признаки, такие как стационарность, материальность, полезность, долговечность, износ, разнородность, уникальность и неповторимость. Думается, что это определение не отражает специфику недвижимого имущества. Безусловно, товар может быть движимым и недвижимым. Следовательно, названные признаки должны быть универсальными, подходящими для любого вида имущества. Действительно, уникальностью, разнородностью и неповторимостью может обладать, например, произведение живописи, которое вместе с тем не считается недвижимостью. Но в этом случае непонятно, почему речь идет о свойствах недвижимости. Вероятно, следует говорить о признаках товара вообще.

В науке гражданского права понятие недвижимости обсуждается столь же активно, как и в других отраслях науки. Дискуссии ведутся в пределах, установленных ст. 130 ГК РФ.

Справедливости ради следует отметить, что большинство авторов вполне согласны с трактовкой законодателя и их рассуждения сводятся лишь к комментированию указанного определения.

Однако некоторые ученые-цивилисты считают, что легитимное определение недвижимости не вполне совершенно и нуждается в изменении. Это заслуживает внимания ввиду наличия ряда противоречий и неточностей в самой формулировке дефиниции.

Статья 130 ГК РФ, рассматривая понятие недвижимости, одновременно в качестве синонимов использует три правовых понятия: 1) недвижимая вещь; 2) недвижимое имущество; 3) недвижимость. Но в теории гражданского права они несут различную смысловую нагрузку и было бы не совсем правильно их отождествлять.

Одновременно возникает вопрос о необходимости использования понятия "имущество" в легитимном определении недвижимости. Ведь, как верно отмечает О.М. Козырь, российский законодатель использует термин "недвижимое имущество" в качестве синонима "недвижимых вещей" лишь чисто условно, в действительности ограничивая категорию недвижимости только вещами. Характеристика же предприятия как объекта недвижимости (имущественного комплекса) в рамках ст. 132 ГК РФ представляется исключением, а потому ориентироваться на этот объект в определении статуса недвижимости нецелесообразно. Употребление в этой статье третьего термина - "недвижимость" совершенно излишне, поскольку и "вещь", и "имущество" в принципе охватывают названное явление целиком. Последняя категория, видимо, призвана указать на связь с зарубежным законодательством, где деление на недвижимое и движимое является основным. Этим же подчеркивается особое отношение российского законодателя к тем видам объектов, которые перечислены в ст. 130 ГК РФ, выражающееся в установлении более жесткого правового режима, в частности, государственной регистрации.

Таким образом, следовало бы исключить из ст. 130 ГК РФ упоминание о "недвижимом имуществе" и "недвижимости", усложняющее определение недвижимости, и акцентировать внимание на категории "недвижимая вещь", подчеркивая тем самым, что объектом права на недвижимость являются лишь предметы, имеющие материальную форму.

Особого внимания при анализе данного определения требуют критерии отнесения тех или иных объектов к указанной категории вещей.

Первый критерий основан на естественной природе происхождения вещей, таких как, например, участок земли. Данный критерий не вызывает никаких возражений. Более того, следует признать такую формулировку довольно удачной, ибо речь идет не о земле вообще, а об участке, части земли, определенной площади. Гражданское законодательство рассматривает любую вещь прежде всего с точки зрения возможности ее участия в гражданском обороте в качестве объекта правовых отношений. Это требует четкости в определении того, что является объектом. Нельзя купить просто землю, мы покупаем ее часть, в виде земельного участка. Кроме того, именно те вещи, которые по своему происхождению недвижимы, и должны признаваться таковыми законом в первую очередь.

Другим критерием определения недвижимости является прочная связь вещей с землей, причем настолько, что перемещение этих объектов в пространстве невозможно без несоразмерного ущерба их назначению.

Признак прочной связи с землей является определяющим, и это особенность российской правовой системы. Однако такое понятие довольно спорно. Еще Г.Ф. Шершеневич отмечал, что "вопрос о прочности и связи строения с землею не может быть решен принципиально с полной точностью".

У некоторых современных ученых названный критерий также вызывает несогласие. Так, Е.А. Дорожинская считает, что "определение, данное в Гражданском кодексе РФ, весьма уязвимо, поскольку сомнителен установленный для определения недвижимых вещей оценочный критерий - "перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно". Свое мнение она поясняет ссылкой на высказывание Н.А. Сыродоева: "Современные технические достижения, - пишет он, - позволяют перемещать даже монументальные здания на значительные расстояния не только без "несоразмерного", но и без всякого ущерба их назначению. Если следовать букве закона, то здание, перемещенное не только на соседний участок, но и в соседний район, сохраняет качество недвижимого объекта, если не причинен несоразмерный ущерб его назначению".

Действительно, деревянный дом можно перенести, разобрав его по бревнам, сложив на новом месте заново, многоэтажные дома тоже двигают, не принося им ущерба. В отношении леса и многолетних насаждений данное определение, на наш взгляд, вообще неприменимо.

Вызывает возражение и перечень, который дается законодателем в абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ: леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. В результате анализа указанного текста в состав недвижимости могут быть включены не вещи, подпадающие под признак "все, что прочно связано с землей", а вещи из указанного перечня. У названных объектов, хотя и существует "связь с землей", но их перемещение не влечет за собой несоразмерного ущерба ни земельному участку, ни самим объектам. Меняется назначение вещи. Растущее на земле дерево предназначено, скажем, для выработки кислорода. Срубленное дерево не менее ценно и может использоваться как строительный материал.

Целесообразнее сформулировать данный признак так, как это было сделано в Основах гражданского законодательства 1991 г.: "земельные участки и все, что прочно с ними связано", исключив указание на несоразмерный ущерб, возникающий при перемещении объекта, а также перечень таких объектов. Эти изменения, на наш взгляд, больше соответствуют положению дел.

Кроме названных критериев, которые обычно считают материальными, ст. 130 ГК РФ использует и юридический критерий, относя к недвижимым вещам те объекты, которые по своей природе движимы, но их роль в гражданском обороте столь важна, что законодатель распространил на них правовой режим недвижимости. Это воздушные, морские суда и суда внутреннего плавания, космические объекты, подлежащие государственной регистрации. Очевидно, указание на обязательность такой регистрации должно подчеркнуть идентичность правового режима данных объектов недвижимым вещам.

Некоторые авторы считают, что государственная регистрация еще не свидетельствует о наличии статуса недвижимости. Так, Е.А. Киндеева пишет, что автомобиль или племенной скот тоже регистрируются, но недвижимостью не являются. В данном случае следует согласиться с Е.А. Сухановым, который совершенно справедливо указывает на различие государственной регистрации прав на недвижимость, имеющей гражданско-правовое значение, и технической регистрации отдельных видов имущества. Техническая регистрация, замечает ученый, может влиять лишь на осуществление гражданских прав (например, запрет эксплуатации автомобиля владельцем, не зарегистрированным в этом качестве в органах ГИБДД), но не на их возникновение, изменение или прекращение.

И тем не менее государственную регистрацию нельзя считать признаком недвижимости. Это лишь следствие, констатация наличия объективно присущих этой категории вещей свойств, закрепленных законодательством. Что же касается воздушных и морских судов, космических объектов и т.п. , то здесь законодатель указывает на необходимость государственной регистрации именно потому, что эти вещи приравнены к недвижимости и у них отсутствуют объективные признаки, ей свойственные. И именно поэтому данная формулировка абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ не вызывает возражений.

Таким образом, мы предлагаем изменить абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ и изложить его в следующей редакции: "Недвижимыми вещами (недвижимостью) признаются земельные участки, участки недр, другие объекты гражданского права, перемещение которых невозможно в силу их природных свойств, а также иные вещи, прочно связанные с землей и в силу этого обладающие значительной стоимостью (в том числе: леса, многолетние насаждения, здания, сооружения)".

Объектом гражданских правоотношений является не только недвижимое, но и движимое имущество вещи.

Наш мир как единый и непрерывный материальный континуум сплошь состоит из вещей. Именно они стали нашими постоянными спутниками по жизни, традиционно обеспечивая повседневный и привычный комфорт.

Прежде всего заметим, что сам термин "вещь" многозначен и имеет, как минимум, бытовую, философскую и юридическую интерпретации. Так, с обыденных позиций вещи воспринимаются как «отдельные предметы, изделия».

Первый юридический признак вещи - доступность обладанию.

Современная учебная литература постулирует, что предметы, на данном этапе развития человека для него недостижимые, интеллектуально и физически им не контролируемые, вещами с точки зрения права не являются.

Нередко бывает, что те или иные предметы материи можно осязать в непосредственной близости, например, воду в океане, воздух в комнате. Смысл тут кроется в другом. Если их нельзя точно обособить от других предметов, изолировать от внешнего мира или предметно индивидуализировать, вещами их тоже признать нельзя. Наоборот, природный газ в баллоне, вода в канализации или цистерне являются обособленными объектами и поэтому, будучи доступными обладанию человека, становятся вещами. Состояние, в котором вещь будет обособлена от остального материального мира и, следовательно, доступна человеческому обладанию, можно назвать дискретным.

Даже на международно-правовом уровне закреплено, что поскольку дикие животные, например морские биоресурсы, находятся в естественной среде обитания и не обособлены от нее, они не являются вещами, то есть объектами чьего-либо права.

Второй юридический признак вещи - материальность.

Этот критерий, в отличие от первого, становится едва ли не главным поводом для дискуссий.

Прежде всего отметим, что в последнее время возросло количество дискуссий о возможности существования в российском гражданском праве так называемых бестелесных вещей. Особенно настоящий всплеск обсуждений дефиниции вещи пришелся на момент последней кодификации гражданского законодательства. К сожалению, сам Гражданский кодекс РФ из-за некорректной, на наш взгляд, редакции некоторых своих норм (ст. 128) дал почву для подобных споров.

Но нельзя не отметить и другое обстоятельство. Тенденция современного научного прогресса такова, что с возрастающей быстротой в сферу правового регулирования попадают совершенно новые объекты - как материальные, так и дематериализованные (безналичные денежные средства, предприятия как имущественные комплексы, бездокументарные ценные бумаги и т.д.).

Так Шигонский районный суд Самарской области рассмотрел гражданское дело по иску Буйлина Степана Федоровича к Козыревой Анне Степановне и Буйлину Александру Степановичу о признании права собственности.

Буйлин С.Ф. обратился в суд с исковым заявлением указав, что 18 октября 1989 года умерла его супруга - Буйлина Арина Николаевна, проживавшая в с. Белоключье, Шигонского района, Самарской области.

После её смерти 26.03.1991 г. он обратился в нотариальную контору с заявлением о вступлении в наследство, 02.04.1991 ему выдали свидетельство о праве на наследство по закону на денежные вклады супруги.

В Сберегательном Банке Буйлина составила завещание на денежные вклады на детей, но дети вступать в наследство не хотят, они отказались от вступления в наследство на указанное имущество.

Истец просит признать за ним, Буйлиным Степаном Фёдоровичем, право собственности на денежные вклады, находящиеся в ОСБ 113/090 с.Шигоны, Шигонского района, Самарской области на счёте № 4230681045405500039821 и №4230681095405500613522 в порядке наследования, после смерти супруги Буйлиной Арины Николаевны, умершей 18 октября 1989 года.

Суд, выслушав пояснения сторон, изучив материалы дела, пришел к выводу о законности и обоснованности требований Буйлина С.Ф.

В соответствии со ст. 1142 ГК РФ наследниками первой очереди являются дети, супруг, родители наследодателя. Согласно названной нормы законы Буйлин С.Ф., Козырева А.С. и Буйлин А.С. являются наследниками первой очереди после смерти Буйлиной Арины Николаевны. Согласно ст. 1157 ГК РФ, наследники вправе отказаться от наследства в пользу других лиц из числа наследников по завещанию или наследников по закону. Буйлин А.С. и Козырева А.С. отказываются от своей доли наследства в пользу наследника по закону - Буйлина С.Ф.

Суд находит исковое заявление Буйлина С.Ф. о признании за ним права собственности на вклад после смерти жены, в порядке наследования, подлежащим удовлетворению.

С нашей точки зрения, указанные выше два критерия, позволяющие сегментировать вещи в кругу других объектов гражданских прав (доступность обладанию человека и материальность), являются достаточными. Никаких дополнительных признаков для этого не требуется.

Однако в литературе можно встретить и иную позицию. Так, А.П. Сергеев пишет: «Важнейший признак вещей, благодаря которому они и становятся объектами гражданских прав, заключается в их способности удовлетворять те или иные потребности людей. Предметы, не обладающие полезными качествами либо полезные качества которых еще не открыты людьми: объектами гражданско-правовых отношений не выступают».

Данная позиция выражает потребность в выделении еще одного конститутивного признака вещи - ее ценности (полезности). Условно это можно назвать аксиологическим подходом к вещи. Его суть состоит в том, что предметы, не обладающие ценностью (полезностью), вещами не признаются.

Эта мысль теоретически верна, однако, на наш взгляд, надо учитывать, по крайней мере, три следующих обстоятельства.

Во-первых, сама категория "ценность" носит личностный, субъективный оттенок. Это, согласно терминологии теории аргументации, оценочное, ситуативное понятие, не могущее быть эффективным критерием.

По мнению цивилистов, уже сейчас "останки человека и отделенные от его тела части являются вещами". Договоры об отделении частей тела или взятии крови, а также об изъятии внутренних органов после смерти уже признаются действительными, если не нарушают основ публичного правопорядка.

Во-вторых, в нашем быту существует множество предметов, не обладающих очевидной для многих ценностью: любительские фотографии, старая ветошь, черновики, сломанная шкатулка, никому не нужная деловая переписка.

Наконец, в-третьих, ГК РФ уже в первой статье подчеркивает, что гражданское законодательство исходит из свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав. Постулируется, что граждане и организации приобретают и осуществляют их своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству его условий. Таким образом, никто не может запретить продать, скажем, старый ботинок, если у кого-то имеется на него спрос.

Признак ценности действительно для вещи чрезвычайно важен, фундаментален.

Таким образом объектами права может быть абсолютно любое имущество, его характер количество зависит только от субъекта права собственности.

# 2.3 Субъекты права собственности

«Человек, его права и свободы, - гласит Конституция РФ, - являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина - обязанность государства». Основной закон российского государства охраняет частную собственность гражданина, предоставляет ему право иметь в собственности любое имущество, включая средства производства, владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению единолично или совместно с другими лицами Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (ст. 35 Конституции РФ). Однако приведенная конституционная норма по существу сталкивает интересы личности и государства, отдавая последнему в конечном счете приоритет, предусматривая возможность национализировать частную собственность.

Конституция РФ закрепляет право граждан и их объединений иметь в частной собственности землю. При этом владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

В Конституции РФ в качестве одной из основ конституционного строя признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (п. 2 ст. 8). Формирование правового государства и рыночной экономики в России невозможно без создания равных юридических возможностей для существования всех форм собственности, осуществления на их основе предпринимательской деятельности.

В ст. 35 гл. 2 "Права и свободы человека и гражданина" Конституции РФ содержатся положения, касающиеся охраны частной собственности. Тем самым право частной собственности как важнейшее право человека и гражданина вводится Конституцией в российское законодательство, и никакой иной правовой акт не может изменить положения конституционной нормы. В силу п. 1 ст. 15 Конституция РФ имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории России Поэтому когда при разработке части первой Гражданского кодекса РФ отдельные ученые предлагали отказаться от понятия "форма собственности" и ограничить упоминание отношений собственности частной, государственной и муниципальной, их предложение было отвергнуто как раз ссылкой на п 2 ст. 8 Конституции РФ, что нашло отражение в ст. 212 ГК РФ

Ныне норма ст. 35 Конституции РФ о признании и защите права частной собственности детализируется в гражданском, административном, природоресурсном, уголовном и ином законодательстве. Основные же нормы, определяющие правовой режим частной собственности, содержатся в ст. 213 и 217, гл. 14, 15, 16, 18, 20 ГК РФ, правовых актах о приватизации государственного и муниципального имущества

В Конституции РФ закрепляется право каждого гражданина независимо от его возраста и состояния здоровья иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами Человек в качестве собственника выступает как физическое лицо. У него может находиться любое имущество, за исключением отдельных его видов, которые в соответствии с законом не могут принадлежать гражданам В интересах большинства определяются виды имущества, которые находятся исключительно в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципального образования.

Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан, могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Так, законом может быть установлен предельный, размер участка земли, находящегося в частной собственности граждан.

В тех случаях, когда гражданин совместно с другими лицами имеет имущество в собственности, он становится участником общей собственности или вступает в коллективное обладание имуществом, которое является собственностью юридического лица. Если образуются хозяйственные товарищества и общества, производственные и потребительские кооперативы, то гражданин сохраняет обязательственные права к таким юридическим лицам. Если же граждане (равно как и юридическое лицо) образуют общественные и религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды, объединения юридических лиц (ассоциации и союзы), то они не имеют имущественных прав к этим юридическим лицам (п. 2, 3 ст. 48 ГК РФ).

В Гражданском кодексе РФ конституционное понятие права частной собственности подменено правом собственности граждан и юридических лиц.

В ст. 213 ГК РФ "Право собственности граждан и юридических лиц" сделан значительный шаг в направлении консолидации общего понятия права частной собственности. Коммерческие (за исключением государственных и муниципальных предприятий) и некоммерческие организации, кроме финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям (п. 3 ст. 213 ГК РФ). Однако под некоммерческими организациями в этой статье подразумеваются только потребительские кооперативы (см. ст. 116 ГК РФ) и объединения юридических лиц (ст. 121 ГК РФ), поскольку право собственности общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов регулируется специально п. 4 ст. 213 ГК РФ. Расширение круга некоммерческих организаций в Федеральном законе "О некоммерческих организациях" от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ, в других федеральных законах ставит вопрос не о правах учредителей (участников) этих новых форм некоммерческих организаций, а об отношении названных в законах юридических лиц к организациям, указанным в п. 4 ст. 213 ГК РФ.

Право собственности общественных и религиозных организаций, благотворительных и иных фондов сохранило свою специфику. Эти юридические лица могут использовать свое имущество лишь для достижения целей, предусмотренных их учредительными документами. Кроме того, в случае ликвидации рассматриваемых некоммерческих организаций их имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, используется в целях, указанных в их учредительных документах. Таким образом, право общественных и религиозных организаций, благотворительных и иных фондов сохранило свою специфику, что, учитывая название ст. 213 ГК РФ, позволяет ее трактовать как самостоятельную форму собственности. Оснований для отхода от такой трактовки мы не найдем и в Конституции РФ.

Неверно считать собственность общественных объединений разновидностью частной собственности. Эти формы собственности отличаются друг от друга отношениями, складывающимися как внутри, так и вовне. Каждый член коллективной собственности не вправе по своему усмотрению распоряжаться имуществом, поскольку в силу п. 3 ст. 48 ГК РФ он не имеет имущественных прав к юридическому липу как собственнику. В свою очередь различия между собственностью кооперативов и собственностью общественных организаций состоят в характере и целях их деятельности, в порядке формирования имущества, форме его использования и последствиях в случае прекращения деятельности соответствующих юридических лиц. Общественные объединения призваны служить интересам своих членов, непосредственно не связанным с предпринимательской деятельностью. Распространение общего режима банкротства, предусмотренного ныне действующим Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)", на общественные организации противоречит п. 4 ст. 213 ГК РФ.

Федеральный закон "Об общественных объединениях" от 19 мая 1995 г. (далее - Закон об общественных объединениях) следует рассматривать как дополнительное правовое обоснование для утверждения о собственности общественных объединений как самостоятельной форме собственности, которая регламентируется не только Гражданским кодексом РФ. Прежде всего предметом регулирования названного Закона является реализация гражданами конституционного права на объединение (ст. 30 Конституции РФ). Создаваемые гражданами общественные объединения могут быть зарегистрированы как юридическое лицо и приобрести соответствующие права, но могут функционировать и без государственной регистрации и приобретения прав юридического лица (ст. 3 названного Закона). В ст. 32- 36 Закона четко обозначаются применительно к пяти организационно-правовым формам общественных объединений субъекты права собственности и порядок осуществления ими права владения, пользования и распоряжения имуществом общественных организаций, общественных движений, общественных фондов, общественных учреждений, органов общественной самодеятельности. При этом имущество, закрепляемое на праве оперативного управления за общественными учреждениями, дополняется их правом собственности на созданное и (или) приобретенное ими иными законными способами имущество. Эта норма ч. 2 ст. 35 Закона об общественных объединениях является логическим развитием ст. 296 и 298 ГК РФ, поскольку в ст. 120 ГК РФ понятие "учреждение" сформулировано независимо от формы собственности.

Общественные объединения могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению уставных целей, ради которых они созданы. Общественные объединения могут создавать для этого хозяйственные товарищества, общества и иные хозяйственные организации, а также приобретать имущество для ведения предпринимательской деятельности.

В п. 3 ст. 35 Конституции РФ закреплены важные юридические гарантии права частной собственности. Собственник не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Под лишением имущества следует понимать принудительное (помимо воли собственника) прекращение права собственности на конкретное имущество. В п. 2 ст. 235 ГК РФ дан исчерпывающий перечень случаев, когда имущество может быть принудительно изъято у собственника: обращение взыскания на имущество по обязательствам; отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать гражданину или юридическому лицу; отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка; выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей и домашних животных; реквизиция, конфискация.

Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (п. 3 ст. 35 Конституции РФ). Обращение в государственную собственность имущества граждан и юридических лиц (национализация) производится на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков в порядке, установленном ст. 306 ГК РФ. Возмещение выражается в форме выплаты лицу, лишенному права собственности, соответствующей рыночной стоимости имущества на момент его отчуждения; в полном объеме производится также возмещение убытков.

В случае принятия Российской Федерацией закона, прекращающего право собственности, убытки, причиненные собственнику в результате принятия этого акта, в том числе стоимость имущества, возмещаются государством. Споры о возмещении убытков разрешаются судом. Принятие приведенного выше положения ст. 306 ГК РФ требует специального акта, который установил бы порядок определения и сроки возмещения убытков, а также конкретный государственный орган, возмещающий причиненные государством убытки.

Согласно ст. 46 Конституции РФ гражданин может обжаловать в суд решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц. Это конституционное право гражданина может быть применено и к случаям, когда ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления нарушает права гражданина как собственника. Статья 13 ГК РФ предусматривает, что такие акты могут быть признаны судом недействительными. В случае признания акта недействительным право частной собственности подлежит восстановлению и государственный орган или орган местного самоуправления возмещает понесенные гражданином убытки в соответствии со ст. 16 ГК РФ.

Подробное описание права частной собственности необходимо по нескольким соображениям. Прежде всего это самостоятельная форма собственности, имеющая особенности как в содержании, так и в способах осуществления права собственности. Конституционное и гражданско-правовое регулирование отношений частной собственности лает основание опровергнуть мнение Е.А. Суханова о том, что содержание и осуществление права собственности в принципе не имеют различий в зависимости от субъектного состава: это всего лишь дифференциация объектов права собственности от субъектного состава. Подобное утверждение прямо противоречит уже упоминавшемуся п. 2 ст. 8 Конституции РФ, а п. 3 ст. 212 ГК РФ предусматривает особенности владения, пользования и распоряжения имуществом в зависимости от того, находится оно в частной, государственной либо муниципальной собственности. Существование различных форм собственности влечет за собой не их равноправие, как это нередко утверждается в экономической и юридической литературе, а равную их защиту. Это означает, что государственная собственность в России и субъектах Российской Федерации имеет богатое, но неодинаковое содержание и разные способы осуществления. Применительно к государственной и муниципальной собственности ГК РФ использует понятие "осуществление прав собственника" (п. 3 ст. 214, п. 2 ст. 215 ГК РФ). Такой подход законодателя означает, что право государственной собственности имеет не только видовую дифференциацию в зависимости от субъекта права (федеральная собственность и собственность субъектов Российской Федерации (п. 1 ст. 214 ГК РФ)), но и сложную внутривидовую структуру собственности (казна и имущество, закрепленное за государственными предприятиями и учреждениями, имущественные права в хозяйственных обществах).

Своеобразие регулирования содержания и осуществления права государственной собственности выражается в том, что объекты государственной собственности используются, как правило, в интересах всего общества или населения соответствующего субъекта Российской Федерации. Государственная собственность имеет совершенно отличную от частной собственности основу формирования: это прежде всего налоги и сборы. Кроме того, государство может изъять частную собственность в случае необходимости соблюдения общественных интересов (путем национализации, реквизиции и т.п.)

Нельзя рассматривать собственность по аналогии с вещью в кармане, с которой можно поступать как угодно предприниматель всегда идет на риск, создавая новую организацию или внедряя новую идею, продукт, услугу. Предпринимательство предполагает наличие у человека индивидуальной способности играть определенную роль Оно не имеет институционального характера. Чтобы иметь успех в производстве товаров и на их рынке, необходимы не только трудолюбие и добросовестность, но и предпринимательский талант - очень ценное качество для человека, как и любое другое дарование. Поэтому следует отказаться от иллюзорно-утопических надежд, что каждый может и должен стать хозяином производства.

Реализация принципа многообразия форм собственности затрудняется прежде всего из-за отсутствия научных разработок в области понятия права собственности, видов его отношений (форм), соотношения собственности и имущества, права собственности и имущественных прав и обязанностей.

# ГЛАВА 3. ОСНОВАНИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ПРЕКРАШЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

# 3.1 Приобретение права собственности

Основания приобретения права собственности именуются также способами. Однако еще Д.И. Мейер, выдающийся дореволюционный цивилист, указывал на необходимость разграничения этих понятий, отмечая, что «легко смешать способы приобретения права собственности со способами приобретения других прав».

Наиболее наглядно опасность такого смешения можно продемонстрировать на примере договора купли-продажи, который указан в качестве основания приобретения права собственности в п. 2 ст. 218 ГК. Заключение договора купли-продажи порождает у покупателя не право собственности, а лишь право требовать передачи вещи. Право собственности, по общему правилу, возникает с момента передачи вещи (ст. 223 ГК).

Под способами приобретения права собственности следует понимать фактические действия, с которыми закон связывает возникновение права собственности. Основаниями приобретения права собственности являются юридические действия либо события.

Для возникновения права собственности требуется совокупность фактических и юридических действий. Так, передача вещи сама по себе не порождает права собственности. Фактические действия по передаче вещи могут совершаться и во исполнение договоров, не связанных с переходом права собственности, например договора аренды. Право собственности возникает только в том случае, если передача вещи опирается на юридический факт, являющийся основанием приобретения права собственности.

Таким образом, под приобретением права собственности следует понимать совокупность юридических и фактических действий, с которыми закон связывает возникновение права собственности.

Анализ норм гл. 14 ГК позволяет выделить следующие основные способы приобретения права собственности, в зависимости от характера фактических действий: создание вещи, завладение, передача, выкуп. Каждому из способов присущ, как правило, и особый круг оснований приобретения права собственности.

Традиционно в науке гражданского права деление способов приобретения права собственности на первоначальные и производные, смысл которого заключается в установлении объема прав и обязанностей нового собственника. При первоначальных способах объем правомочий приобретателя определяется законом, а при производных - объемом предшествующего собственника.

В советском гражданском праве данная классификация, по мнению ряда ученых, во многом утратила значение, так как не была обусловлена какими- либо юридическими последствиями. В действующем гражданском законодательстве с ней связывается решение вопроса о судьбе обременении права собственности: переход права собственности, имеющий место при производном способе, не влечет, как правило, прекращения вещных или обязательственных прав других лиц (членов семьи прежнего собственника - ст. 292 ГК; залогодержателя - ст. 353 ГК, получателя ренты - ст. 586 ГК; арендатора - ст. 617 ГК и т.д.).

Критерии для разграничения способов приобретения предлагаются различные. Одни ученые считают, что следует основываться на воле предшествующего собственника: при первоначальных способах право собственности приобретается независимо от его воли или впервые, а при производных - по воле прежнего собственника и с согласия приобретателя.

Однако данный критерий не всегда находит себе подтверждение. Прежде всего в тех случаях, когда возникновение права собственности у приобретателя обусловлено его принудительным прекращением у предыдущего собственника. Так, при обращении взыскания на имущество по обязательствам собственника (ст. 237 ГК) правомочия к приобретателю переходят в том же объеме, в каком они существовали у первого, так как при этом нет оснований для прекращения обременении.

Другие предлагают использовать в качестве критерия правопреемство. В соответствии с ним к первоначальным способам приобретения права собственности относятся те, при которых права приобретателя не зависят от прав прежнего собственника или такового не существовало вообще, а к производным - те, при которых происходит переход права собственности от одного субъекта к другому, обусловливающий зависимость права приобретателя от права прежнего собственника. Именно эта концепция позволяет обосновать сохранение обременении на вещь при переходе права собственности на нее, поэтому она получила широкое признание.

Попытки использовать одновременно два этих критерия при классификации способов приобретения права собственности представляются не вполне приемлемыми. Так, Е.А. Суханов характеризует первоначальные способы как не зависимые от прав предшествующего собственника (включая и случаи, когда такого собственника ранее вообще не имелось), а производные - как возникающие по воле предшествующего собственника.

С последним трудно согласиться, так как в этой классификации, как указывалось выше, не находится места тем способам приобретения, при которых права предшествующего собственника прекращаются помимо его воли.

Исходя из критерия правопреемства, к первоначальнымспособам приобретения права собственности можно отнести следующие: создание вещи и завладение, а к производным- передачу, выкуп и изъятие.

Рассмотрим первоначальныеспособы приобретения права собственности и соответствующие им основания приобретения.

Создание вещи,как способ приобретения права собственности, представляет собой деятельность по изготовлению новой вещи.

Основаниями приобретения права собственности на новую вещь являются:

1) создание вещи лицом для себя с соблюдением требований закона и иных правовых актов (ч. 1 п. 1 ст. 218, ст. 219 ГК);

2) переработка (ст. 220 ГК);

3) самовольная постройка (ст. 222 ГК).

Правило ч. 1 п. 1 ст. 218 ГК рассчитано на нормальные условия гражданского оборота, когда новая вещь изготавливается из материалов, принадлежащих ее создателю на правовом основании, так как изготовление вещи из чужих материалов регулируется ст. 220 ГК.

Приобретение права собственности в результате создания вещи - способ реализации способности иметь имущество на праве собственности (ст. 18, 48 ГК). Для субъектов, не обладающих такой способностью, государственных и муниципальных предприятий создание новой вещи не порождает и правового последствия в виде возникновения права собственности на нее, для них возможно лишь приобретение соответствующего вещного права.

Граждане приобретают право собственности на вещи, созданные своим трудом. Изготовление вещи юридическим лицом и в ряде случаев индивидуальным предпринимателем подразумевает использование труда наемных работников. При этом необходимым признаком является создание вещи для себя,в противном случае право собственности на вещь возникает у контрагента по договору подряда.

Момент возникновения права собственности на вновь создаваемые вещи определен в законе только для недвижимого имущества, подлежащего государственной регистрации. Право собственности на вновь создаваемые объекты недвижимости возникает с момента его государственной регистрации (ст. 219 ГК), для осуществления которой необходимо предъявление документов, подтверждающих факт его создания (п. 1 ст. 25 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Представляется правильным считать, что право собственности на вновь создаваемое движимое имущество возникает в момент, когда вещь становится отдельным предметом материального мира.

Право собственности возникает только в том случае, если лицо соблюдает в процессе производства вещи требования закона и иных правовых актов, устанавливающиеся в целях защиты, прежде всего публичных интересов (строительные нормы, правила противопожарной безопасности, правила об охране окружающей среды и т.д.). Не порождает у лица права собственности деятельность по изготовлению вещей, запрещенная законом (например, изготовление оружия) или без специального на нее разрешения (лицензии).

Право собственности на плоды, продукцию и доходы приобретается лицом, использующим имущество на законном основании, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором (ст. 136 ГК).

Особо регулируются в ст. 222 ГК вопросы, связанные с созданием недвижимого имущества с нарушениями требований закона и иных правовых актов, - самовольной постройкой. Объектом самовольной постройки могут выступать жилой дом, строение, сооружение и иное недвижимое имущество. Причем, термин «недвижимое имущество» употребляется законодателем условно, так как недвижимые вещи рассматриваются в качестве объекта гражданских прав с момента их государственной регистрации (ст. 131, 219 ГК), а до этого считаются объектами незавершенного строительства (п. 2 ст. 25 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Так, мировой судья судебного участка №1 Шигонского района рассмотрев дело по иску Ушаковой И.Б. в интересах несовершеннолетней дочери Блохиной С.А. к Блохину А.В. и Крыловой М.В. о признании права собственности на часть жилого дома в порядке наследовании

Ушакова И.Б. обратилась к мировому судье с иском в интересах н/л дочери Блохиной С.Л. о признании права собственности на часть жилого дома, расположенного по адресу с. Шигоны Шигонского района Самарской области, ул.Степная, 73, указывая, что после смерти дедушки дочери - Бохина В.А. осталось наследство я виде 1/3 доли спорного дома, но в связи с возникшим спором по поводу дома с остальными наследниками оформить наследство через нотариуса она не может.

Исследовав материалы гражданского дела, материалы наследственного дела, выслушав пояснения сторон, мировой судья приходит к следующему.

В соответствии с п. 4 ст. 35 Конституции РФ право наследования гарантируется. Согласно ст. 1152 ГК РФ для приобретения наследства наследник должен его принять. Как установлено в ходе судебного разбирательства, истица своевременно приняла наследство. В соответствии со ст. 1112 ГК РФ в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи. Спорный дом построен самовольно, но земельный участок под ним принадлежит наследодателю, в связи с чем мировой судья применительно к ст. 222 ГК РФ полагает возможным требование истицы о признании за ней права собственности на 1/3 доли спорного жилого дома удовлетворить.

Кроме того, мировой судья принимает признание иска ответчика, поскольку это не противоречит действующему законодательству и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Для признания строительства самовольным достаточно наличия хотя бы одного из нарушений, указанных в п. 1 ст. 222 ГК: возведение постройки на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном порядке; строительство без получения на это необходимых разрешений; существенное нарушение градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, по общему правилу, не приобретает право собственности на нее и, соответственно, не вправе распоряжаться ею путем совершения сделок. Постройка подлежит сносу им самим либо за его счет.

Однако судьба постройки может быть определена иначе решением суда. Суд вправе признать право собственности за лицом, осуществившим строительство, при условии предоставления ему земельного участка в установленном порядке. Если же земельный участок принадлежит другому лицу на праве собственности, на праве пожизненного наследуемого владения или на праве постоянного (бессрочного) пользования, то его отвод невозможен. В этом случае право собственности на постройку по решению суда может приобрести законный владелец земельного участка. При этом на него возлагается обязанность по возмещению расходов лицу, осуществившему постройку, в размере, определяемом судом.

Приобретение права собственности на самовольную постройку по решению суда возможно только при нарушении порядка землеотвода. В тех же случаях, когда нарушения заключаются в неполучении требуемых разрешений на строительство или в несоблюдении градостроительных и строительных норм и правил, которое носит существенный характер, право собственности приобретается после их устранения, если это возможно, в общем порядке ст. 219 ГК, в связи с отпадением признака самовольности постройки. Представляется, что их неустранимость влечет нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц или создает угрозу жизни и здоровью граждан, поэтому право собственности не может быть признано ни за лицом, осуществившим постройку, ни за владельцем земельного участка, а сама постройка подлежит ликвидации.

Под переработкой(спецификацией) традиционно понимается обработка чужого материала с целью получения из него новой вещи. Следует отметить, что в ст. 220 ГК регулируются отношения по поводу изготовления путем переработки только движимой вещи. По общему правилу, право собственности на вновь созданную вещь принадлежит собственнику материала. Договором между собственником материала и спецификатором это положение может быть изменено. Так, по договору подряда работа может выполняться из материалов подрядчика, но право собственности на изготовленную вещь приобретает заказчик (ст. 704 ГК).

В качестве исключения допускается возможность приобретения права собственности на созданную вещь и переработчиком при совокупности следующих условий: 1) стоимость переработки существенно превышает стоимость материала; 2) он действовал добросовестно,т.е. с согласия собственника материалов или заблуждаясь по поводу их принадлежности; 3) переработка осуществлялась для самого спецификатора, а не по заказу.

В целях недопущения неосновательного обогащения лица, приобретающего право собственности на созданную путем переработки вещь, на него возлагается обязанность по возмещению либо стоимости переработки, если ему принадлежали материалы, либо стоимости материала, если им была осуществлена спецификация, причем договором может быть предусмотрено иное (п. 2 ст. 220 ГК).

При утрате собственником материалов в результате недобросовестных действий спецификатора, последний обязан не только передать вещь лицу, которому принадлежит материал, но и возместить ему убытки.

К первоначальным способам приобретения права собственности относится завладение,которое характеризуется вступлением лица в фактическое владение вещью, осуществлением над нее хозяйственного господства.

Основаниями приобретения права собственности путем завладения вещью являются:

1) сбор общедоступных вещей (ст. 221 ГК);

2) приобретательная давность (ст. 234 ГК);

3) судебное решение о признании права собственности на бесхозное недвижимое имущество (п. 3 ст. 225 ГК);

4) движимые вещи, от которых собственник отказался (ст. 226 ГК);

5) находка (ст. 227 - 229 ГК);

6) безнадзорные животные (ст. 230 - 232 ГК);

7) клад (ст. 233 ГК).

Завладение возможно, по общему правилу, бесхозяйными вещами. Исключение составляет обращение в собственность общедоступных для сбора вещей: сбор ягод, лов рыбы, добыча животных и т.д.

Сбор или добыча общедоступных вещей производятся в водоемах, лесах и на другой территории (например, в парковых зонах, на болотах, в полях и т.д.), которые всегда имеют собственника, поэтому и общедоступные вещи не могут считаться «ничейными». Приобретение на них права собственности возможно только в случаях, когда завладение допускается законом (Федеральный закон от 24 апреля 1995 г. № 52- ФЗ «О животном мире»), общим разрешением собственника или местным обычаем.

Вещь признается бесхозяйной в трех случаях: она не имеет собственника; собственник ее неизвестен; от права собственности на нее собственник отказался. Если в ГК РСФСР 1964 г. устанавливалась презумпция государственной собственности на бесхозяйную вещь, то в действующем ГК приоритет получает лицо, которое завладело этой вещью.

В качестве общего порядка приобретения права собственности бесхозяйные вещи выступает приобретательная давность(ст. 234 ГК).

Право собственности по данному основанию может быть приобретено только незаконным владельцем. Осуществление владения на законном основании независимо от его срока не является основанием для приобретения права собственности по давности владения, на что указывается и в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»: «нормы статьи 234 ГК РФ о приобретательной давности не подлежат применению в случаях, когда владение имуществом в течение длительного времени осуществлялось на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.) или имущество было закреплено за его владельцем на праве хозяйственного ведения или оперативного управления».

Так, срок договора аренды может значительно превышать срок приобретательной давности. Например, водные объекты могут передаваться в аренду на срок до 25 лет (ст. 42 Водного кодекса), но это не порождает у арендатора право требовать признания за ним права собственности на объект аренды.

Для приобретения права собственности незаконным владельцем необходимо наличие трех условий.

Во-первых, владение должно быть добросовестным, т.е. приобретатель не знал и не мог знать о незаконности своего владения. Представляется необоснованным расширение круга добросовестных владельцев, включение в него и тех, кто знает о незаконности своего владения, но при завладении не нарушил норм уголовного права.

Во-вторых, владение должно быть открытым, т.е. очевидным для окружающих. Причём несобственник должен совершать действия, свидетельствующие о владении имуществом как собственным: использовать по назначению, поддерживать в надлежащем состоянии, нести расходы по его содержанию и т.д.

В-третьих, владение должно быть непрерывным в течение определенного срока. Срок давности владения устанавливается в зависимости от вида вещи: для движимых - это пять лет, а для недвижимых - пятнадцать.

Так Шигонским районным судом Самарской области в дело по иску Матросовой Анны Степановны о признании права собственности.

Матросова А.С. обратилась в Шигонский районный суд с заявление указав, что домовладение, расположенное по ул. Мичурина, 27, в с. Муранка, она купила у гражданина Перфелёва Григория. Ни договор купли-продажи, ни расписку они не составляли. В настоящее время ей необходимо зарегистрировать право собственности на домовладение в Регистрационной палате. При обращении в сельскую администрацию с вопросом о выдаче справки о принадлежности дома, ей было отказано, так как нет правоустанавливающих документов.

Суд, выслушав пояснения истца, допросив свидетелей, изучив материалы дела, пришёл к выводу о. законности и обоснованности требований Матросовой А.С.

В соответствии со ст. 218 ГК РФ право собственности может быть приобретено другим лицом на основании договора о купле-продаже. Несмотря на то, что стороны по договору купли-продажи Матросова и Перфелев письменный договор о купле-продаже не составили, все действия, совершенные ими, свидетельствуют о твердом намерении Матросовой А.С. *-* купить дом, а Перфелёва Г, - продать дом. Матросова, являясь покупателем, деньги Перфелеву отдала, а Перфелев деньги принял, дом Матросовой отдал. В течение более 15 лет Матросова владеет и пользуется домом, как своим собственным.

Закон допускает возможность для лица, претендующего на приобретение права собственности по данному основанию, присоединить к своему сроку владения и время владения его правопредшественника. Начало течения давностного срока связывается; с началом фактического владения. Однако в отношении вещей, которые могут быть истребованы из незаконного владения в соответствии со ст. 301, 305 ГК, устанавливается особое правило: срок приобретательной давности начинает течь с момента истечения срока исковой давности по требованиям о возврате имущества.

Так Шигонским районным судом рассмотрено дело по иску Дмитриева Александра Михайловича к СПК «Новодевиченский» Шаркову Александру Николаевичу о признании права собственности.

Дмитриев обратился в суд с данным заявлением, указав, что в соответствие с договором на передачу квартиры в собственность от 14 июля 1994 года совхоз «Новодевиченский» передал кв. №13 в доме №3 по ул. Школьная в п. Береговом его родителям Дмитриеву М.Л. и Дмитриевой Н.И. Кроме того в договор о передаче квартиры был включен и Шарков А.Н. житель п. Береговой. Считает, что Шарков был включен в, договор случайно. Он ни какого отношения к данной квартире не имеет. В ней прописан не был, не проживал и не является родственником Дмитревым. О том, что в договоре о "передаче квартиры в собственность включен Шарков он узнал после смерти родителей в 2003 году. Просит признать договор от 14 июля 1994 года и распоряжение главы администрации Шигонского района № 259 от 21.09.94 года в части передачи квартиры в собственность Шаркова А.Н. недействительным. Он также просит признать за ним право собственности на указанную квартиру после смерти родителей в порядке наследования.

Суд, заслушав мнение участников процесса, исследовав материалы гражданского дела, полагает, что иск Дмитреева подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствие с Законом о сельскохозяйственной кооперации СПК вправе передать в собственность принадлежащее ему домовладение лицам, занимающим данное жилое помещение. Однако из справки и пояснений, как истца, так и ответчика усматривается, что Шарков А.Н. не был прописан и не проживал в спорном жилом помещении. По мнению суда, он не имел право участвовать в приватизации данного жилого помещения. Поэтому соответствующие договор и распоряжение главы администрации в части передачи указанной квартиры в собственность Шаркова являются незаконными и подлежат отмене.

В соответствие со ст. 1142 ГК РФ наследниками первой очереди по закону являются дети, супруг и родители наследодателя. Дмитриев М.П. согласно ксерокопии свидетельства о смерти умер 21.10.2002 года, Дмитриева Н.И. 8.07.2003 года. Согласно ксерокопии свидетельства о рождении Дмитриев A.M. является их сыном.

Суд, считает, необходимым признать за ним право собственности на данное домовладение в порядке наследования.

Для исчисления срока давности владения большое значение имеет положение, содержащееся в ст. 11 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», согласно которому действие ст. 234 ГК распространяется и на случаи, когда владение имуществом началось до 1 января 1995 г. и продолжается на момент введения в действие части первой ГК.

Для возникновения права собственности у фактического владельца по истечении срока давности владения движимой вещью, какой-либо легитимации не требуется. А на недвижимое имущество право собственности может возникнуть только с момента его государственной регистрации.

До возникновения права собственности фактическому владельцу предоставляется защита его владения от всех третьих лиц, не являющихся собственниками этого имущества или законными владельцами (п. 2 ст. 234 ГК).

Право собственности на бесхозяйные вещи может приобретаться и по другим основаниям, являющимся специальными по сравнению с приобретательной давностью (п. 2 ст. 225 ГК).

Особый порядок приобретения права собственности устанавливается в отношении бесхозяйных недвижимых вещей (п. 3 ст. 225 ГК). Бесхозяйная недвижимая вещь должна быть поставлена на учет по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого она находится. Право требовать признания права муниципальной собственности на данную вещь возникает по истечении годичного срока с момента постановки на учет. Для этого комитет по управлению имуществом соответствующего органа местного самоуправления должен обратиться в суд.

Вопрос о признании права муниципальной собственности на бесхозяйную недвижимость ставится в зависимость от судебного усмотрения. При наличии фактического владельца имущества суд может не удовлетворить иск муниципального органа, указав, что право собственности может быть приобретено в силу приобретательной давности. При обнаружении собственника имущества вещь передается ему во владение, пользование и распоряжение.

К производным способам приобретения права собственности относится передача - действия, направленные на переход вещи из владения одного лица во владение другого лица (ст. 224 ГК). Для перенесения права собственности посредством передачи необходимо наличие воли, как отчуждателя, так и приобретателя.

Так Шигонский районный суд рассмотрел дело по иску Постнова Александра Сереевича о признании права собственности на домовладение за несовершеннолетним Постновым А.С.

Постнов А.С. обратился в суд с исковым заявлением в интересах несовершеннолетнего Постнова Анатолия о признании за ним права собственности на домовладение находящееся по адресу Самарская область Шигонский район с. Новодевечье ул. Советская 123 и признании действий администрации колхоза «Волгарь» в отказе в оформлении договора передачи в собственность данного домовладения несовершеннолетнему Постнову А.С. незаконными указав, что 3 мая 1998 года умер их отец Постнов Сергей Александрович, 12 февраля 2003 года погибла мать. Они остались проживать в указанном домовладении. Дом принадлежит колхозу «Волгарь». Он также указал, что в соответствие с Федеральным Законом «О дополнительных гарантиях по социальной защите детей-сирот, оставшихся без попечения родителей» обратился к председателю колхоза о передаче в собственность указанного домовладения в собственность Постнову Анатолию. В передаче дома в собственность было отказано.

Суд, заслушав мнение участников процесса, исследовав материалы гражданского дела, полагает, что исковое заявление Постнова удовлетворению не подлежит по следующим основаниям. Истец в обосновании своего иска ссылается на п. 5 ст. 8 Федерального Закона «О дополнительных гарантиях по социальной защите детей-сирот, оставшихся без попечения родителей» однако данный закон регулирует отношения по приватизации жилого помещения. В свою очередь Законом «О приватизации жилищного фонда в РФ» от 4.07.1991 года установлено, что приватизация жилья - бесплатная передача или продажа в собственность граждан да добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде. Между тем жилищный фонд юридических лиц согласно ст. 7 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24.12.1992 года является частным жилищным фондом.

В соответствие со ст. 421 ГК РФ юридические лица и граждане свободны в заключение договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК, законом или добровольно принятым обязательством. Из иска и материалов дела не усматривается основания для понуждения ответчика к передаче домовладения в собственность несовершеннолетнему Постнову А.С. Таким образом законных оснований для передачи домовладения в собственность несовершеннолетнему Постнову А.С. не имеется.

Поэтому основаниями приобретения права собственности являются договоры об отчуждении вещи (договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты и т.д.), а также наследование имущества граждан и случаи правопреемства при реорганизации юридических лиц.

Так Шигонским районным судом рассмотрено дело по заявлению Асланяна Владимира Эдиковича об установлении факта принятия наследства.

Асланян В.Э. обратился в суд с данным заявлением, указав, что 20 декабря 2002 года умер его отец Асланян Эдик Володяевич. После его смерти открылось наследство в виде легкового автомобиля ВАЗ-21043, 1992 года выпуска и легкового автомобиля ВАЗ-2102 зарегистрированных в МРЭО ГИБДД г. Сызрани. Он фактически принял наследство, так как указанные автомобили находятся у него. В установленный законом срок в нотариальную контору не обратился, так как полагал, что автомобили можно перерегистрировать в МРЭО ГИБДД.

Суд, заслушав мнение участников процесса, исследовав материалы гражданского дела, полагает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Доводы заявителя подтверждаются ксерокопией свидетельства о рождении, ксерокопией свидетельства о смерти, ксерокопиями паспорта транспортного средства, ксерокопией технического паспорта.

В соответствии с п. 1 ст. 223 ГК момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется моментом передачи вещи. Данная норма диспозитивна и может быть изменена законом или договором.

Так Мировой судья судебного участка № 1 Шигонского района Самарской области рассмотрел дело по иску Новоковского Николая Андреевича к СПК им. Пушкина Шигонского района о признании права собственности на жилое помещение.

Новоковский обратился к мировому судье с иском, указывая, что решением общего собрания членов колхоза им. Пушкина, правопреемником которого является СПК им. Пушкина, от 06.10.1999г. принято решение о передаче жилья в собственность членам колхоза в счет; имущественных паев. Тем самым, ему в счет имущественного пая был передан в собственность: дом, расположенный по адресу: Самарская область, Шигонский район, с. Муранка, ул. Советская, д. 71. Просит признать за ним право собственности на указанное жилье, поскольку в регистрации права собственности в органах госрегистрации недвижимости ему отказали из-за отсутствия; первичного права собственности за ответчиком.

Выслушав пояснения представителя истца, исследовав материалы дела, мировой судья считает необходимым иск удовлетворить по следующим основаниям.

Согласно п. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено на основании сделки об отчуждении этого имущества и в соответствии с Законом РФ «О сельскохозяйственной кооперации» кооператив, каковым является; ответчик вправе самостоятельно распоряжаться своим имуществом.

Мировой судья приходит к выводу, что ответчик фактически распорядился своим имуществом, передав спорное жилое помещение в собственность истцам решением общего собрания членов колхоза, то есть между сторонами совершена сделка, однако право собственности не может быть надлежаще оформлена не по вине истцов.

На практике зачастую момент возникновения права собственности на товар по договору купли- продажи связывается с моментом его оплаты. Однако такая возможность допускается только в отношении индивидуально- определенных вещей. Право собственности на вещи, определенные родовыми признаками, может возникнуть только с момента их передачи, так как именно при передаче происходят их обособление, индивидуализация.

Императивно устанавливается момент возникновения права собственности на имущество, отчуждение которого подлежит государственной регистрации, в частности, при переходе прав на недвижимое имущество. Право собственности на такое имущество возникает с момента государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Передача осуществляется, как правило, вручением вещи, которая считается состоявшейся с момента фактического поступления вещи во владение приобретателя или указанного им лица. При отчуждении вещи без обязанности ее доставки под передачей признается сдача ее перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю, так как в этом случае транспортная организация или организация связи выступает в роли представителя приобретателя по договору. Договор с условием о доставке товара считается исполненным с момента вручения вещи приобретателю (п. 2 ст. 499ГК).

Если же вещь к моменту заключения договора уже находилась в фактическом владении приобретателя, то она считается переданной с этого момента (п. 2 ст. 224 ГК), например, при выкупе арендованного имущества.

К передаче вещи приравнивается также передача товарораспорядительных документов на нее (п. 3 ст. 224 ГК). Товарораспорядительными документами являются особые виды ценных бумаг, к которым относятся коносамент (ст. 142-149 Кодекса торгового мореплавания РФ 1999 г.), складские свидетельства (ст. 912-917 ГК), закладная (ст. 13-18 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102- ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Передача может осуществляться путем совершения иных действий: символическая передача ключей, конклюдентные действия (например, при продаже товаров с использованием автоматов) и т.п.

Передаче, как уже отмечалось выше, соответствуют и особые основания приобретения права собственности: договоры, направленные на передачу вещи в собственность, наследование, правопреемство при реорганизации юридического лица. Они регулируются в Гражданском кодексе отдельно. Особым производным способом приобретения права собственности является внесение паевого взноса. Возможность приобретения права собственности по данному основанию предоставляется членам потребительского кооператива (жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного и др.), а также другим лицам, имеющим право на паенакопление, в частности, супругу или члену семьи.

С внесением данными лицами полностью своего паевого взноса за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное им кооперативом, связывается возникновение у них права собственности на данное имущество. При этом следует иметь в виду, что данное, правило не исключает необходимости государственной регистрации недвижимого имущества (п. 2 ст. 8 ГК).

К производным способам приобретения права собственности относится также выкуп имущества, при котором предыдущий собственник принудительно, помимо своей воли, лишается права собственности на свое имущество с выплатой ему соразмерного возмещения.

**3.2 Прекращения права собственности**

Право собственности как вещное право носит бессрочный характер. Однако это не означает невозможности его прекращения. Собственник, реализуя правомочие распоряжения, вправе самостоятельно прекратить свое право, передав вещь в собственность другому лицу по договору (ст. 223, 224 ГК) или отказавшись от него (ст. 236 ГК) либо уничтожив вещь (п. 1 ст. 235 ГК).

Отказ от права собственности допускается только для граждан и юридических лиц. Это право не распространяется на Российскую Федерацию, ее субъектов и муниципальные образования. Отказ может быть совершен путем публичного объявления об этом или другими действиями, которые определенно свидетельствуют об устранении собственника от владения, пользования или распоряжения принадлежащим ему имуществом без намерения сохранить какие- либо права на него. Объявление об отказе может совершаться путем подачи заявления в соответствующий государственный орган, например, если речь идет о недвижимом имуществе, то в орган государственной регистрации.

Следует также отметить, что другие фактические действия должны определенно свидетельствовать об отказе от права собственности. В частности, в качестве таких действий можно рассматривать оставление имущества в мусорном контейнере или рядом с ним.

Отказ от права собственности лишь условно можно отнести к правопрекращающим юридическим фактам, так как право собственности прекращается не с момента фактического отказа собственника от права на вещь, а с момента приобретения права собственности на нее другим лицом. Соответственно до приобретения права собственности на вещь другим лицом собственник, отказавшийся от прав на нее, не освобождается от обязанностей.

Право собственности прекращается также с гибелью или уничтожением имущества. Гибель или уничтожение вещи может наступить в результате случая, при этом негативные последствия ложатся на собственника, так как он несет данный риск. Если же гибель или уничтожение вещи произошли вследствие действий другого лица, то собственник с утратой права собственности на нее приобретает право требовать от этого лица возмещения ему причиненных убытков.

Однако собственник вправе сам уничтожить вещь, а в некоторых случаях на него возлагается такая обязанность. Так, собственник затонувшего судна обязан поднять его и уничтожить, если оно создает угрозу безопасности мореплавания или причинения ущерба морской среде загрязнением либо препятствует осуществлению промысла водных биологических ресурсов, деятельности порта и проводимым в нем работам (ст. 109 Кодекса торгового мореплавания РФ).

ГК допускает возможность прекращения права собственности и помимо воли собственника. Гарантирование государством стабильности отношений собственности является важнейшим условием развития рынка, поэтому механизм защиты прежде всего частной собственности закреплен Конституцией РФ. Во всех развитых правовых системах в основание этого механизма закладываются два критерия: общеполезность и необходимость справедливой компенсации.

Изъятие имущества для государственных нужд, возможность которого предусмотрена в ч. 3 ст. 35 Конституции РФ, является способом обеспечения общественного блага, причем наиболее крайним. Для того чтобы избежать злоупотребления государством своим правом на принудительное отчуждение имущества, в п. 2 ст. 235 ГК приводится исчерпывающий перечень оснований для принудительного изъятия имущества.

В пользу государства допускается отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (ст. 238 ГК); отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка (ст. 239 ГК), выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей (ст. 240 ГК); реквизиция (ст. 242 ГК); конфискация (ст. 243 ГК); национализация (ч. 3 п. 2 ст. 235 ГК).

Вместе с тем, принудительное изъятие имущества у собственника производится и в интересах других лиц: при обращении взыскания на имущество по обязательствам (ст. 237 ГК); при ненадлежащем обращении с домашними животными (ст. 241 ГК); при невозможности выдела доли в натуре (п. 4 ст. 254 ГК); при бесхозяйственном содержании жилого помещения (п. 2 ст. 293 ГК).

Установление исчерпывающего перечня оснований для принудительного изъятия является реализацией принципа неприкосновенности собственности, закрепленного в ст. 1 ГК.

В нормах Гражданского кодекса РФ о принудительном изъятии имущества последовательно проводится принцип возмещения собственнику причиненного ущерба. Особое значение придается этому принципу при отчуждении имущества для государственных нужд. В соответствии с ч. 3 ст. 35 Конституции РФ оно может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Государство гарантирует собственнику возмещение убытков, причиненных изданием закона, прекращающего право собственности (ст. 306 ГК).

Использование в ГК термина «убытки» вместо термина «равноценное возмещение» объективно расширяет пределы обязанности государства, так как предполагает выплату собственнику не только рыночной цены изымаемого имущества, но и всех других расходов, явившихся прямым следствием нарушения субъективного права собственности (например, издержки, связанные с переездом), а также и упущенной выгоды.

При прекращении права собственности по основаниям, прямо предусмотренным в ГК, которые были перечислены выше, предусматривается, по общему правилу, выкуп имущества у собственника. Выкупная цена устанавливается судом или определяется при продаже с публичных торгов. При этом суд должен исходить, по-видимому, из рыночной цены на аналогичное имущество.

Безвозмездное изъятие имущества допускается только при конфискации, которая является санкцией за совершение преступления или иного правонарушения, и при обращении взыскания на имущество собственника.

Одним из важнейших элементов механизма реализации гарантий собственника является судебная защита. Согласно ч. 3 ст. 35 Конституции РФ никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Суд призван решить преимущественно две основные задачи: установить законность и обоснованность требований о принудительном изъятии имущества у собственника и определить выкупную цену. В качестве исключения допускается принудительное изъятие имущества в административном порядке: при реквизиции и конфискации. Но и здесь судебные органы играют важную роль, так как оценка стоимости реквизированного имущества и решение о конфискации, принятое в административном порядке, могут быть обжалованы в суд.

Особенностью прекращения права собственности при обращении взыскания на имущество собственника по его обязательствам является то, что оно может быть реализовано и во внесудебном порядке в случаях, предусмотренных законом или договором.

# 3.3 Ограничение права собственности

В составе института вещных прав, закрепляемого современным гражданским правом России, обременения и ограничения права собственности представляются наименее изученным юридическим феноменом, представляющим несомненный интерес, как с теоретической, так и с практической точек зрения. Исследование существенных свойств обременении и ограничений права собственности должно способствовать совершенствованию правового регулирования отношений собственности и практики применения действующего законодательства.

Поскольку ограничения права собственности существовали всегда, то вопрос о мере необходимой свободы для собственника всегда был одной из задач юридической науки. "Всякие ограничения права собственности, - утверждает К.И. Скловский, - неизбежно порождают весьма острые коллизии Не может быть ограничений без нежелательных последствий в принципе, ибо ограничение собственности - это ограничение свободы, автономии, самодеятельности лица, которые сами по себе - единственный источник благосостояния человека. Поэтому проблема ограничения права собственности - это проблема выбора наименее худшего, выбора из двух зол".

В литературе распространен взгляд, в соответствии с которым "ограничения (обременения) представляют собой наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества".

Обращает на себя внимание употребление двух терминов - обременение и ограничение. Закон позволяет трактовать их как синонимы. Понятно, что данное обстоятельство служит основанием для их отождествления и в юридической литературе. Однако все это, по нашему мнению, не должно означать полной идентичности обозначаемых ими понятий. Вероятно, по юридическому значению, форме и последствиям установления их и можно приравнивать друг к другу. Но из этого совершенно не следует вывод о тождественности их социальной и юридической природы. Обременение характеризует относительно стабильные элементы правоотношения: объект и содержание. Оно может сопровождать либо объект, либо субъективное право. Применительно к объекту любые права, существующие у кого-либо в отношении него, могут рассматриваться в качестве обременения данного объекта. И право собственности, и право оперативного управления, и право аренды неравным образом "обременяют" один и тот же объект, в отношении которого они установлены. В таком обременении, очевидно, нет особого практического смысла. Более реальным представляется мнение, в соответствии с которым в составе прав на объект одно. Право собственности выступает в качестве основного (первичного), а остальные выступают зависимыми от него и потому могут именоваться "обременениями" объекта (дополнительно установленными правами на объект).

Примечательно, что при таком понимании "обременение объекта" всегда выступает и как обременение основного вещного права на объект. Тем самым любое право, устанавливаемое на объект в дополнение к основному вещному праву, обременяет и сам объект и основное право на этот объект. Обременение права (объекта) может носить производный (аренда, оперативное управление, хозяйственное ведение и др.) или первоначальный характер (права члена семьи нанимателя, залог из закона и др.) Некоторые обременения могут быть как производными, так и первоначальными в зависимости от способа установления (сервитуты).

Одни из обременении предполагают передачу права владения объектом (допуск к владению), другие заключаются в предоставлении возможностей пользования без передачи имущества во владение. Таким образом в числе прав субъектов, обременяющих право собственности на объект, с одной стороны выступают владельцы этого имущества, а с другой - лица, допускаемые к пользованию этим имуществом.

К обременениям, прямо предусмотренным действующим гражданским законодательством, можно отнести сервитут, ипотеку, доверительное управление, аренду. Как известно, не все считают залог, доверительное управление и аренду вещными правами. Подобная позиция не соответствует закону, поскольку им предусматривается государственная регистрация таких обременении как прав на недвижимое имущество и отдельно - государственная регистрация соответствующих сделок с недвижимым имуществом. Хотя следует признать, что причина расхождений имеет более глубокие корни, чем это может показаться на первый взгляд. По нашему мнению, не существует никакого особого вещного права аренды, ни особого права доверительного управления. Речь идет о том, что соответствующие сделки порождают особые вещные права, в числе которых право владения, право пользования, право распоряжения, которые конечно же являются вещными правами в отношениях со всеми третьими лицами. Но эта проблема требует отдельного обсуждения.

Наряду с этим существуют ограниченные вещные права, которым не соответствует ни одно из известных гражданскому праву понятий: права учреждений на имущество, полученное от разрешенной предпринимательской деятельности ("самостоятельное распоряжение"); незаконное добросовестное владение, права членов семьи собственника, нанимателя на жилое помещение; право пожизненного пользования жилым помещением. Кроме того, существуют вещные права, формально не относящиеся к числу обременении, но по существу своему представляющие особую разновидность производных, зависимых вещных прав, обременяющих право собственности. В числе таких обременении право хозяйственного ведения и оперативного управления, регистрируемые в качестве самостоятельных вещных прав на государственное (муниципальное) имущество, а также на имущество, находящееся в частной собственности физических и юридических лиц (право оперативного управления).

Обременения могут устанавливаться либо законом, либо уполномоченными органами в порядке, предусмотренном законом, либо, наконец, самим собственником в совершаемых им сделках.

Ограничение, напротив, относится только к существующему субъективному праву на объект. Оно не приводит к установлению нового права, хотя, конечно, "обременяет" субъективное право. Но это обременение в пределах вещного права. Ограничение может устанавливаться: как по отношению к основному праву на объект, так и по отношению к дополнительному праву (обременению).

Прежде всего обращает на себя внимание многозначность термина "ограничение гражданских прав". В широком смысле под ограничениями можно понимать вообще всякие границы, пределы, установленные на основании закона для осуществления субъективного права. К.И. Скловский, например, полагает, что право собственности как частное право ограничивают из публичных интересов и предлагает различать технические ограничения (изъятие из права конкретных возможностей, ущемление полноты права собственности), общегосударственные, режимные ограничения (ограничение свободы собственника - например, установление исключительного административного порядка защиты права) и экономические ограничения (административное принуждение в сфере производства и обмена).

В теории права высказан взгляд на необходимость разграничения понятий "правовые ограничения" и "ограничения права". При этом под правовым ограничением предлагается понимать правовое сдерживание противозаконного деяния, установление в праве границ, в пределах которых действие субъектов считается правомерным, установление запретов, лишение лиц возможности действовать определенным образом и т.п. .

Ограничение права является с этой точки зрения частным случаем правовых ограничений, поскольку предполагают изменение (установление) его границ.

Одни границы установлены законом и вопрос об ограничениях в таком их понимании сводится, как правило, к вопросу о пределах субъективного права и квалификации злоупотребления правом. Так, в соответствии с общими запретами и пределами гражданского законодательства граждане должны соблюдать основы правопорядка и нравственности (ст. 169 ГК); не преступать пределы осуществления прав, установленные в ст. 10 ГК, осуществлять права разумно и добросовестно (ст. 10 ГК), не нарушать принципы гуманности в обращении с животными (ст. 137 ГК); не заниматься деятельностью, создающей опасность причинения вреда другим лицам (ст. 1065 ГК).

Тем самым общий ограничитель свободы в реализации прав заключается: во-первых, в том, что нельзя осуществлять права с намерением причинить вред другому лицу, во-вторых, в недопустимости злоупотребления правом в других формах (хотя бы оно и не имело такой цели): в-третьих, в требованиях разумности и добросовестности к лицу, осуществляющему свое право.

В гражданском законодательстве существуют также специальные запреты и пределы, адресованные определенным лицам и рассчитанные на определенные правоотношения.

Наряду с установленными в законе "едиными для всех границами осуществления субъективных гражданских прав" и закреплением общей обязанности осуществлять их надлежащим образом существуют ограничения адресного, ненормативного характера. Ими устанавливаются границы осуществления гражданского права конкретного лица. Такие ограничения являются либо следствием применения к собственнику (субъекту иного вещного права) мер воздействия уполномоченными государственными органами (арест имущества, изъятие имущества), либо результатом применения мер защиты стороной в обязательстве (удержание), либо, наконец, самоограничением вещного права (возложение).

Такова в общем, довольно схематичном виде логика соотношений обременения и ограничения вещного права. В ней сознательно не рассматривается вопрос о том, может ли обременение права считаться одновременно и его ограничением и наоборот.

Ответить на этот вопрос однозначно нельзя. Бесспорно всякие дополнительно установленные права ограничивают обладателя основного вещного права в осуществлении своих правомочий (права арендатора практически оставляют за собственником только право распоряжения и в очень ограниченных пределах право владения, как правило, совершенно лишая его возможности использовать объект).

Арендой, например, ограничивается и правомочие распоряжения, поскольку собственник в этом случае лишается возможности повторной сдачи имущества в аренду Данное обстоятельство можно считать главным основанием для расторжения второго договора аренды, поскольку арендодатель оказывается не в состоянии исполнить этот договор в части передачи имущества (ст. ст. 318, 620 ГК РФ). Напротив, нет никаких признаков, которые могли бы свидетельствовать о незаконности и соответственно ничтожности этой второй сделки. Аргументы, используемые в пользу такой оценки подобных действий в судебной практике и юридической литературе, кажутся нам лишенными доказательной силы.

Гораздо предпочтительнее в такого рода случаях выглядит предложение использовать для такого рода сделок ст. 178 и 179. Однако, как известно, эти сделки относятся к категории оспоримых, да к тому же их признание таковыми установлено в интересах потерпевшей стороны, а в нашем случае - в интересах арендаторов. То обстоятельство, что сдаваемое в аренду имущество, являлось государственной собственностью, ничего в квалификации таких действий не меняет. Поэтому суд, признавая ничтожность второго договора аренды ввиду противоречия его ст. 168 ГК РФ, не мог считать такого рода обстоятельством один только факт сдачи в аренду имущества, уже обремененного арендой. Сами же арендаторы в обоих случаях настаивали как раз на исполнении арендных договоров.

Ограничение права может выступать как возложение на его субъекта дополнительной обязанности (запрет может быть рассмотрен как абсолютная обязанность) и в этом смысле считаться его обременением. Тем не менее мы полагаем, что практический смысл разграничения этих понятий приобретает только тогда, когда под обременением мы будем понимать установление дополнительных прав на объект, а ограничениями считать сужение пределов субъективного права, не сопровождающееся установлением каких-либо дополнительных прав. С этой точки зрения к числу ограничений относится арест на имущество и залог в той части, в какой он не предоставляет залогодержателю дополнительных прав на объект.

Таким образом, по нашему мнению необходимо в составе обременении недвижимости различать обременения вещного права (дополнительные, зависимые вещные права других лиц) и ограничения вещного права как "сужение границ" вещного права конкретного лица.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Правовой институт, право собственности определяется как совокупность норм права, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению собственником принадлежащей ему вещью исключительно в его интересах и по его усмотрению, а также по предотвращению и устранению вмешательства всех третьих лиц в сферу его хозяйственного господства над такой вещью. Наличие и обоснованность «триады права собственности» сомнений не вызывает.

При определении границ права собственности граждан, надлежит исходить из присущих гражданскому праву: принципа дозволительной направленности гражданско-правового регулирования и принципа диспозитивности. Действие первого принципа означает, что гражданину при осуществлении принадлежащих ему прав, в том числе и права собственности, дозволено все, что не запрещено законом. 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.

Подводя итог необходимо отметить, что право частной собственности означает, что каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, никто не может быть лишен своего имущества иначе, как по решению суда, а принудительное отчуждение имущества в пользу государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. В соответствии со ст. 17 ч.3 Конституции Российской Федерации осуществление права собственности не должно нарушать права других лиц.

Одно из основных прав человека и гражданина – свободное распоряжение собственностью и ее защита гарантируется законом.

Однако в части определения полномочий собственника и объектов права собственности законодательство нуждается в уточнении:

1. Собственники объектов недвижимого имущества, пользуясь тем, что круг оснований, по которым вещь может поступить в общую собственность двух или более лиц, законом практически не ограничен (п. 4 ст. 244 ГК), нередко пользуются своим правом недобросовестно. По своему усмотрению они разбивают единое право собственности на «карликовые» доли типа 1/100, 1/32 и т.п. и отчуждают их другим лицам, создавая бесчисленное множество сособственников. При этом целью такого дробления может быть не столько обладание долей в праве собственности на недвижимость, сколько обход с помощью такого обладания предписаний публичного права (миграционного, налогового и др.).

Чаще всего подобные недобросовестные действия имеют место в отношении таких объектов недвижимости, как жилые помещения и земельные участки.

В случае с жилыми помещениями нарушаются нормы жилищного законодательства, которое исходит из того, что в неделимом жилом помещении постоянно должна проживать семья собственника, а не посторонние лица. Одновременно нарушаются нормы о целевом использовании жилого помещения для проживания в нем граждан, так как «карликовая» доля в праве собственности не соответствует установленной норме жилой площади на человека. То же самое можно сказать об оказавшемся в общей собственности множества лиц земельном участке, который в результате не может использоваться в соответствии с его целевым назначением.

С учетом изложенного предлагается ввести в ст. 244 ГК норму, которая бы ограничивала возможность собственника выделять с целью последующего отчуждения долю в праве собственности, которая по своим размерам не соответствует установленной Законом норме (жилой площади, земельного участка и т.п.) либо иным образом не соответствует принципу жизнеспособности выделяемой доли. На случаи возникновения права общей собственности помимо воли собственника (наследование по закону и т.п.) это ограничение распространяться не должно, так как злоупотребление собственника своим правом в этих случаях отсутствует.

2. Из перечня объектов недвижимого имущества, содержащегося в ст. 130 ГК, следует исключить такие объекты, как леса и многолетние насаждения,

В обоих случаях недвижимыми вещами являются не сами леса и многолетние насаждения, а те земельные участки, на которых они расположены.

3. В ст. 130 ГК к разряду объектов недвижимости отнесены также обособленные водные объекты.

И здесь объектом недвижимости являются не сами воды, хотя и сопряженные с дном и берегом водного объекта (ст. 7 Водного кодекса Российской Федерации), а земельный участок, на котором водный объект расположен (ст. 102 Земельного кодекса Российской Федерации).

4. Практика применения ГК и других законодательные актов о недвижимости дает достаточные основания для того, чтобы ст. 130 ГК была дополнена указанием на ряд других объектов недвижимого имущества, в ней в настоящее время не упомянутых.

Необходимость их включения в перечень недвижимых вещей можно объяснить не только особой значимостью этих объектов для гражданского оборота, но и необходимостью в дальнейшем значительно детализировать их правовой режим.

К числу таких объектов относятся: помещения (жилые и нежилые) и объекты незавершенного строительства.

5. Предлагается дополнить ст. 134 ГК указанием на такую сложную вещь, как комплекс недвижимого имущества.

Оборотоспособность такого рода вещей (комплексы газо- и электростанций, насосных станций и т.п.) не вызывает сомнений. Специальной отличительной особенностью комплекса недвижимого имущества могло бы стать объединение разнородных вещей единым хозяйственным назначением.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 // Российская газета. - № 237. - 1993.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1. (с изм. и доп. от 2 июля 2005 года) //Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. - Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2. (с изм. и доп. от 9 мая 2005 года) // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 5. - Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 3 (с изм. и доп. от 2 декабря 2004 года) // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 49. - Ст. 4552.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 № 138-ФЗ (в ред. от 29 декабря 2004 года) // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 46. - Ст. 4532.
6. Семейный кодекс Российской Федерации (с изм. и доп. от 28 декабря 2004 года) // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 1. - Ст. 16.
7. Жилищный кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. – 2005. - № 1. - Ст. 14.
8. Земельный кодекс Российской Федерации (в ред. от 07 марта 2005 года) // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 44. - Ст. 4147.
9. Федеральный закон РФ от 24 апреля 1995 г. № 52- ФЗ «О животном мире» (в ред. от 29 декабря 2004 года)// СЗ РФ. -1995.- № 17.- Ст. 1462.
10. Федеральный закон от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (в ред. от 29 декабря 2003 года)// СЗ РФ.- 1996.- №3.-Ст. 145.
11. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102- ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. от 29 декабря 2004 года)/ СЗ РФ.- 1998.- № 29. -Ст. 3400.
12. Федеральный закон от 19 мая 1995 г. «Об общественных объединениях» (в ред. от 2 ноября 2004 года)// СЗ РФ.-1995.- №21. -Ст. 1930.
13. Федеральный закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 30 декабря 2004 года) //Собрание законодательства РФ.- 1997.- № 30.- ст. 3594.
14. Закон РСФСР от 22 марта 1991 г «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» (в ред. от 7 марта 2005 года // Ведомости Верховного Совета РСФСР - 1991 - №16. - Ст. 499.
15. Аккуратов И.Ю. Признание права собственности на бесхозяйное имущество по ГПК и АПК РФ // Арбитражный и гражданский процесс. – 2005. – № 1. – С. 19.
16. Аккуратов И.Ю., Коршунов Н.М., Хореев А.А. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // Государство и право. -2000. -№ 10.- С. 68.
17. Алексеев С. Собственность мифы и откровения // Российская газета.- 1992. -24 сент.
18. Ахметьянова З.А. О правовой природе права самостоятельного распоряжения имуществом // Правовые вопросы недвижимости. – 2004. - № 2. – С. 20.
19. Ашихмин И. Недвижимость с молотка. // ЮРИСТ. - № 4. - 2005. – С. 13.
20. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью. М., Финансы и статистика, 1996.- 114 с.
21. Бартошек М. Римское право (Понятие, термины, определения).- М., Юристъ. 1989.- 88 с.
22. Безбах В.В. Частная собственность на землю в странах Латинской Америки (правовое регулирование) - М. Норма. 1997. – 210 с.
23. Беленький В.X. Предпринимательство и становление смешанной экономики в России // Социально-политический журнал.- 1993.- №9-10.- С. 81.
24. Братусь С.Н. Субъекты гражданского права. М., Юрлитиздат. 1950.- 262 с.
25. Вагацуна С., Ариидзучи Т. Гражданские право Японии./Пер. с япон. Иванов А.И. М., Прогресса.1983.- 402 с.
26. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. М., Юрлитиздат.1948.- 212 с.
27. Вылежанин А.Н. К вопросу о применении международно-правовых норм о морских живых ресурсах // Вестник ВАС РФ.- 2002. -№ 2. -С.112, 114.
28. Гамбаров Ю.С. Вещное право Особенная часть СПб., Питер.1998. – 248 с.
29. Горемыкин В.А. Рынок недвижимости. М., МЭГУ, 1994. -118 с.
30. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Научно- практический комментарий / Отв. ред. Абова Т.Е., Кабалкин А.Ю., Мозолин В.П. -М., Норма 1996.- 658 с.
31. Гражданское право. Учебник. Часть 1. /Под ред. Сергеева А.П. , Толстого Ю.К.- М.: «ПРОСПЕКТ», 2002.-612 с.
32. Гражданское право России. Часть первая: Учебник / Под ред. Цыбуленко З. И.. – М.: Юристъ, 2002. – 566с.
33. Гражданское право: Учебник / Под ред. Гришаева С.П. М., БЕК.1998. – 348 с.
34. Гражданское право. Учебник / Под ред. Суханова Е.А. 2-е изд. Т. 1. М., Норма. 1998. – 622 с.
35. Гражданское право. Учебник / Под ред. Суханова Е.А. Том 1.М.Юристъ, 1993.-344 с.
36. Гражданское право: Учебник для вузов. ч.1 / Под ред. Илларионовой Т. И. и др.- М.: Норма, 1998.- 432 с.
37. Гребенников В.В. Роль института собственности в становлении гражданского общества в России. Саратов, 1996.- 58 с.
38. Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты граждански прав М. Юридическая литература.1972. – 120 с.
39. Гумаров И. Понятие вещи в современном гражданском праве России // Хозяйство и право.- 2000.- № 3. -С.78-84.
40. Дорожинская Е.А. Правовое регулирование сделок с недвижимостью. Новосибирск: СибАГС, 1999. – 86 с.
41. Дурасов С. В чьи руки передать собственность // Экономика и жизнь.- 1990. -№ 52.- С. 5.
42. Зевайкина А. Иски о признании права собственности.// Российская юстиция. - 2001. - № 8. - С. 43.
43. Иванов А.А. Право собственности и товарно-денежные отношения. Автореферат канд. дис. Л., 1991. - 44 с.
44. Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву. М., Юристъ. 2000.- 732 с.
45. Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву. М., Юрлитиздат. 1949.- 344 с.
46. Исрафилов И. Правовая природа вещных прав на жилые помещения // Хозяйство и право. - 1999. - №2. - С. 94.
47. Камышанский В.П. Пределы и ограничения права собственности.- Волгоград, 2000. – 312 с.
48. Киндеева Е.А. Государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства // Правовое регулирование рынка недвижимости. -2001.- № 1. – С.88.
49. Козырь О.М. Недвижимость в новом ГК России // ГК России. Проблемы, теория, практика / Под ред. Маковского А.Л. М., Межд. центр фин.-эк. развития, 1998.- С.45.
50. Комментарий к части первой Гражданского кодекса Российской Федерации / Под ред. Садикова О.Н. - М., Юристъ 1995. – 456 с.
51. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации. Части первой (постатейный) / под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. - М. Издательство "Юрайт". 2004. – 416 с.
52. Кочергин П. В. Притязания третьих лиц: вопросы добросовестности приобретения //Правосудие в Поволжье. - № 1. - 2005. – С. 18.
53. Кулагин М.И. Предпринимательство и право: опыт Запада // Избранные труды. М.: (в серии "Классика российской цивилистики"), 1997.- 718 с.
54. Курдиновский В.И. Об ограничениях права собственности на недвижимое имущество по закону изд. 1904 года.- М., Статут. 2000.
55. Лапач Л. Понятие "имущество" в Российском праве и в конвенции о защите прав человека и основных свобод // Российская юстиция. – 2003. - № 1. – С. 22.
56. Лапин Д., Фрейдензон Е. Приобретательная давность как право на имущество // Бизнес-адвокат. – 2004. – № 19. – С. 23.
57. Ленин В.И. Полное собрание сочинений Т. 27.- 842 с.
58. Малеина М. Правовое регулирование донорства крови // Советская юстиция. -1993.- № 24.- С.12-13.
59. Малько А.В. Стимулы и ограничения в праве. Теоретико-информационный аспект. – Саратов. 1994. – 120 с.
60. Маркс К., Энгельс Ф. Сочинения Т. 3.- 602 с.
61. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М., Норма-Инфра. 1999.- 520 с.
62. Мейер Д.И. Русское гражданское право издание 1902. М., Статут. 1997. – 416 с.
63. Meйкон M., Альберт М., Хедоури Ф. Основы менеджмента.- М., БЕК.2003.- 404 с.
64. Морошкин Ф.Л. О владении по началам российскою законодательства М., Статут. 2002.- 456 с.
65. Мостов Г.С. Особенности приобретения и прекращения права собственности на недвижимое имущество // Правовые вопросы недвижимости. – 2004. – № 2. – С. 21.
66. Неновски Н. Право и ценности / Пер. с болг. Лисин А.А. М.: Прогресс, 1987. – 114 с.
67. Новицкий И.Б. Гражданский кодекс РСФСР. Право собственности. М., 1925. -210 с.
68. Ожегов С.И. Словарь русского языка / Под ред. Н.Ю. Шведовой. М.: Русский язык, 1984. -812 с.
69. Павлов В. П. Проблемы теории собственности в российском гражданском праве М., 2000.- 218 с.
70. Пауль А.Г. Финансово-правовое регулирование отношений собственности // Журнал российского права. – 2004. – № 1. – С. 24.
71. Плотникова И. Новая постройка: самовольная или нет? // ЭЖ-Юрист – 2004. – № 41. – С. 11.
72. Полуйчик Н. Недействительные сделки // Хозяйство и право. - 1999. - №2. - С. 26.
73. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Под ред. Крашенинникова П.В. - М. 1999.-130 с.
74. Рузавин Г.И. Логика и аргументация: Учебное пособие. М.,БЕК. 1997.- 440 с.
75. Саломатова Т. Виды исков о наследстве// Российская юстиция.-2001.- № 7. - С. 54.
76. Синайский В.И. Русское гражданское право издание 1914. М. Статут. 1997.- 410 с.
77. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. - М. Статут. 2004 – 120 с.
78. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., Юристъ. 1999.- 246 с.
79. Советское гражданское право. Ч. 1. М , 1986.-422 с.
80. Советское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т.1 / Под ред. Красавчикова О.А. - М.: Высшая школа, 1985.
81. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М., БЕК 1991. - 274 с.
82. Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах.//Хозяйство и право.-2002.- № 6. - С.29.
83. Суханов Е.А. Право собственности.// Экономика и жизнь.- 2000.- № 25. - С. 9.
84. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. -1998.- №8.- С. 93.
85. Тарасова Л. Тяжелое бремя собственности // эж-ЮРИСТ. - № 38. - 2004. – С. 10.
86. Тархов В.А. Гражданские права и их осуществление // Вестник Саратовской Государственной. Академии права.- 2000.- № 3.-С. 23.
87. Тархов В.А. Гражданское правоотношение. Уфа, 1993.- 310 с.
88. Титов А.А. Комментарий к новому Жилищному Кодексу Российской Федерации (постатейный) - М. Юрайт-Издат. 2005. – 240 с.
89. Цыбуленко З.И. Правовой режим недвижимости // Новое российское гражданское законодательство и практика его применения. Саратов, 1998.-С. 66-67.
90. Черепахин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. М., Юридическая литература. 1962. - С.46.
91. Черноморец А.Е. Некоторые теоретические проблемы права собственности в свете Гражданского кодекса РФ // Государство и право.- 1996.- № 1.- С. 96-99.
92. Шамов А. Смертельный экспорт // Российская газета.- 2001. -13 апр.
93. Шейнин Л.Б. Государственная регистрация недвижимости: создает право или подтверждает его? // Журнал российского права. – 2004. – № 10. – С. 24.
94. Шершеневич Г.Ф. Российское гражданское право. М., 2002.- 652 с.
95. Шкредов В.П. Метод исследования собственности в "Капитале" Маркса М. 1973.- 162 с.
96. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М., БЕК. 1986.- 344 с.
97. Хаскельберг Б.Л. Приобретение права личной собственности // Очерки по гражданскому праву. Л., 1957. С. 97
98. Решение Конституционного Суда РФ "По делу о проверке конституционности отдельных положений пункта 4 статьи 104 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в связи с жалобой компании "Timber Holdings International Limited" от 16 мая 2000 года // Решения Конституционного Суда Российской Федерации. 2000 - 2002 годы. СПб.: Издательство "ДИЛЯ", 2003. С. 88.
99. Решение Конституционного Суда РФ "По делу о проверке конституционности отдельных положений подпункта 3 пункта 2 статьи 13 Федерального закона "О реструктуризации кредитных организаций" и пунктов 1 и 2 статьи 26 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций" в связи с жалобами ряда граждан" от 3 июля 2001 года // Решения Конституционного Суда Российской Федерации. 2000 - 2002 годы. СПб.: Издательство "ДИЛЯ", 2003.- С. 272.
100. Решение Конституционного Суда РФ от 6 июня 2000 г. "По делу о проверке конституционности положения абзаца третьего пункта 2 статьи 77 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в связи с жалобой открытого акционерного общества "Тверская прядильная фабрика" // Решения Конституционного Суда Российской Федерации. 2000 - 2002 годы. СПб.: Издательство "ДИЛЯ", 2003.- С. 94.
101. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»// Вестник ВАС РФ.- 1998.- № 10.- С. 19.
102. Дело №2-199 по иску Буйлина Степана Федоровича к Козыревой Анне Степановне и Буйлину Александру Степановичу из архива Шигонского районного суда.
103. Дело № 2-174 по иску Ушаковой И.Б. в интересах несовершеннолетней дочери Блохиной С.А. к Блохину А.В. и Крыловой М.В. из архива Шигонского районного суда.
104. Дело № 2-200 по иску Матросовой А.С. о признании права собственности из архива Шигонского районного суда.
105. Дело № 2-184 по иску Дмитриева А.М. к СПК «Новодевиченский» Шаркову А.Н. из архива Шигонского районного суда.
106. Дело № 2-137 по иску Постнова А.С. о признании права собственности на домовладение за несовершеннолетним из архива Шигонского районного суда.
107. Дело № 2-70 по заявлению Асланяна В.Э. об установлении факта принятия наследства из архива Шигонского районного суда.
108. Дело № 2-94 дело по иску Новоковского Н.А. к СПК им. Пушкина из архива Шигонского районного суда.

# ПРИЛОЖЕНИЕ

