**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

1.1 Понятие права собственности

1.2 Субъекты и объекты права собственности граждан

1.3 Содержание права собственности

ГЛАВА 2. ВИДЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН

2.1 Общая долевая собственность

2.2 Общая совместная собственность

ГЛАВА 3. АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

3.1 Приобретение права собственности

3.2 Осуществление права собственности

3.3 Прекрашение права собственности

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

# ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования**, посвященного анализу права собственности и оснований его возникновения по российскому гражданскому законодательству, обусловлена рядом основополагающих факторов. Во-первых, в результате проведенных в последние годы преобразований в России наряду с государственной собственностью появилась и активно функционирует частная собственность на средства производства, которая становится доминирующей. Любые правовые изменения отражают факт нового подхода к регулированию тех или иных общественных отношений, и в данном случае отношения собственности не составляют исключения. Попытки нового правового регулирования приводят, с одной стороны, к совершенствованию регулирующего воздействия правовых норм, а с другой - порождают новые трудности и проблемы в применении сконструированных механизмов правовой регуляции. В этих условиях исследование сущности права собственности как субъективного гражданского права представляется весьма актуальным, т.к. выявить те или иные проблемные аспекты возникновения и функционирования права собственности невозможно без системного выявления существа самого рассматриваемого явления. При отсутствии в законодательстве прямой нормы, определяющей на понятийном уровне природу права собственности, и при наличии значительного количества смежных вещных прав научная попытка устранить данный законодательный пробел обусловливает жизненную потребность в проведении комплексного исследования по данному вопросу.

Во-вторых, устойчивость экономической системы любой страны с рыночной экономикой в значительной мере зависит от развитости института частной собственности и достижении максимально эффективного баланса частных и публичных интересов. Собственнические отношения являются той сферой правового регулирования, где наиболее остро пересекаются такие группы интересов, т.к. определенный государством правопорядок является практически единственным ограничителем частной, неограниченной свободы собственника, отведенной ему законом. В этой связи механизм возникновения субъективного права собственности должен быть наполнен содержанием гарантии частной собственности, обеспеченной управомоченному лицу действующим публичным правопорядком. Вместе с тем, несовершенство отдельных законодательных конструкций и, как следствие, складывающаяся правоприменительная практика порождают изъяны, искажающие общее смысловое содержание действующих норм, устанавливающих механизмы образования субъективного права собственности в системе с механизмами прекращения права собственности. Следовательно, научная попытка выявления конструктивной сущности предусмотренных законом способов возникновения права собственности, направленная на определение общих составляющих элементов механизма правообразования и на совершенствование выявленных при этом недостатков правового регулирования, предопределяет актуальность темы исследования; т.к. позволяет выявлять и совершенствовать гарантии эффективного функционирования собственности как правовой и экономической категории.

В-третьих, современное законодательное регулирование после длительной паузы установило специфические правовые режимы оборота недвижимости, реанимировав дореволюционный опыт особого юридического статуса недвижимых вещей в условиях рыночных отношений. Однако правоприменительная практика обнажила немало правовых проблем, связанных с оборотом недвижимости и стремлением законодателя выделить особый юридический статус данных вещей, и влияющих в конечном итоге на экономическую составляющую недвижимости в гражданском обороте. В связи с этим попытка разрешения вопроса о природе особенностей правового режима недвижимых вещей и анализ заложенных в законодательстве механизмов, отражающих их особый юридический статус, свидетельствует об актуальности такого направления диссертационного исследования как определение особенностей механизма возникновения права собственности на недвижимые вещи.

**Степень научной разработанности темы.** Проблемам содержания права собственности и способов его возникновения посвящено значительное число страниц трудов ученых-правоведов, специалистов в области предпринимательского, гражданского права и теории права новейшего времени С.С. Алексеева, М.И. Брагинского, А.В. Бенедиктова, В.В. Витрянского, И.А. Исаева, М.И. Кулагина, B.C. Нерсесянца, В.А. Рясенцева, А.П. Сергеева, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, В.М. Хвостова, В.Ф. Яковлева и других. Из имеющихся научно-исследовательских публикаций по конкретным вопросам права собственности и оснований его возникновения можно отметить работы М.В. Власовой, В.П. Камышанского, А.А. Рябова, К.И. Скловского.

**Целью исследования** является изучение правовой природы и сущности субъективного права собственности, а также оснований его возникновения в системе российского гражданского законодательства.

Достижение указанной цели обусловливает необходимость решения следующих **задач**:

- проанализировать различные концепции субъективного права собственности, определить их достоинства и недостатки, и в результате этого предпринять попытку выработки комплексного подхода к определению основных юридических характеристик права собственности как субъективного гражданского права;

- исследовать регулирующее воздействие правовых норм, отражающих юридическое проявление субъективного права собственности, а также фактическое (вещное) проявление внутреннего содержания данного права, учитывая тенденцию внесения публично-правовых начал в гражданско-правовое содержание права собственности и «уход» от вещной сути данного правового явления;

- проанализировать правовые ограничения субъективного права собственности и выявить границы мер возможного поведения управомоченного лица сквозь призму обязанностей противостоящих ему лиц с целью отличительной характеристики вещного собственнического отношения от корреспондирующих ему смежных вещных правоотношений;

- оценить традиционную классификацию способов возникновения субъективного права собственности и на основе выводов по итогам предыдущих параграфов предпринять попытку новой классификации способов возникновения права собственности;

- квалифицировать добросовестное приобретение и давностное владение применительно к теме исследования и определить их роль в механизме возникновения субъективного права собственности;

**Объектом исследования** являются гражданско- правовые нормы отечественного законодательства, содержанием которых является регулирующее воздействие на отношения, складывающиеся при возникновении права собственности.

**Предметом исследования** является комплекс теоретических и практических проблем правового регулирования отношений, возникающих в процессе формирования и внешнего проявления внутреннего содержания субъективного права собственности.

**Методология исследования** основывается на применении методов системного и логического анализа правовых норм, законодательных конструкций, историко-правового и сравнительно-правового анализов развития института собственности и системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, обобщения судебной практики, синтеза прогрессивных достижений исследовательских работ различных ученых-цивилистов.

**Структура работы.** Работа состоит из введения, трех глав, включающих в себя восемь параграфов, заключения и библиографического списка.

# ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

# 1.1 Понятие права собственности

Устойчивый взгляд на собственность как на экономическую категорию сформировался в отечественной юридической литературе в советский период. С этой точки зрения собственность представляется как "общественная форма присвоения произведенных материальных благ", а отношения собственности - как определенные производственные, экономические отношения, заключающиеся в состоянии присвоенности, принадлежности материальных благ отдельным лицам или группе лиц. Право собственности в данном случае рассматривается как надстроечное явление, призванное регулировать волевую сторону базисных - экономических, производственных - отношений. Таким образом, право собственности может существовать, только если существует собственность как экономическая категория, другими словами, имеет место присвоение (присвоенность) как экономическое, производственное отношение.

С данной позицией трудно не согласиться. Вместе с тем обращает на себя внимание то, что в римском праве под присвоением понимался один из непосредственных (первоначальных) способов приобретения права собственности. Присвоена могла быть только та вещь, которая никогда никому не принадлежала (дикие животные) или хотя ранее и принадлежала какому-либо лицу, но к моменту присвоения перестала ему принадлежать. Не определяя специальным образом понятие собственности, римляне тем не менее рассматривали данный институт как исконный, существовавший уже в старом цивильном праве. Для обозначения собственности использовались термины "dominium" и "proprietatas", означавшие господство, власть лица над вещью, возможность владеть, пользоваться и распоряжаться ею, за известными ограничениями, наложенными государством в интересах общего блага или отдельных лиц. Как видно, римское право не рассматривало присвоение как результат какого-либо производства, да и отношениям собственности не придавалось какое-либо производственное, экономическое содержание.

Надо заметить, что римляне не единственные, кто не выделял в отношениях собственности экономического характера. Джон Локк и такие его последователи, как Адам Смит, Клод Гельвеций, рассматривали собственность как некую целостность, включающую в себя равнозначные неразрывно связанные между собой компоненты: жизнь, свободу и имущество человека, созданное своим трудом.

В результате на сегодняшний день право собственности в юридической литературе традиционно рассматривается с объективной (право собственности - юридический институт, представляющий собой совокупность правовых норм) и субъективной (право собственности - субъективное гражданское право, предоставляющее возможность своему обладателю - собственнику определять характер и направления использования принадлежащего ему имущества, осуществляя над ним полное хозяйственное господство) точек зрения, что не дает понимания сущности права собственности как такового, не раскрывает его понятие.

Законодатель и вовсе ограничивается перечислением правомочий, составляющих содержание права собственности, придерживаясь в этой части завидной стабильности, начиная со Свода законов гражданских. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (ст. 420 Свода законов гражданских (т. 10, ч. 1), ст. 58 ГК РСФСР 1922 г., ст. 92 ГК РСФСР 1964 г., ст. 209 ГК РФ). Очевидно, что перечисление правомочий также не дает нам понимания права собственности, тем более что их перечень не является универсальным для различных правопорядков. Согласно ст. 544 Французского гражданского кодекса собственность есть право пользования и распоряжения вещами наиболее абсолютным образом, лишь бы пользование не было запрещено законами и регламентами. Согласно § 903 Германского гражданского уложения собственник вещи может в той мере, в какой тому не препятствуют закон или права третьих лиц, распоряжаться вещью по своему усмотрению и устранять любое воздействие со стороны других лиц. В англо-американском праве на законодательном уровне не закреплены ни понятие права собственности, ни правомочия, составляющие его содержание. Применяемая в данной правовой системе конструкция расщепленной собственности позволяет выделять разновидности права собственности, содержащие в себе различные сочетания правомочий, которых в англо-американском праве насчитывают от двух (пользование и распоряжение) до нескольких десятков.

Как видно, понятие собственности, несмотря на свою многовековую историю, юридической наукой в должной мере не изучено. Данное обстоятельство нашло свое отражение и в нормах действующего законодательства РФ, где в значительной степени сделан акцент на регулирование отношений собственности как отношений экономического, товарно-денежного характера. Так, именно экономическому пониманию собственности мы обязаны наличием в законодательстве различных форм собственности. Согласно ст. 8 Конституции РФ, ст. 212 ГК РФ в зависимости от того, кто является правообладателем, различают частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности. Различные формы собственности не означают какого-либо разнообразия права собственности, но обусловливают особенности осуществления собственниками правомочий и специфику приобретения и прекращения права. Государственное и муниципальное имущество по общему правилу может отчуждаться в частную собственность только в процессе приватизации, только государство и муниципальные образования могут приобретать имущество в собственность в связи с изъятием его для государственных или муниципальных нужд, а также в связи с реквизицией и национализацией, и только указанные субъекты могут распоряжаться имуществом путем передачи его определенным законом субъектам гражданских правоотношений в постоянное (бессрочное) пользование (земельные участки) и хозяйственное ведение (недвижимость, расположенная на земельных участках, и движимое имущество) и др. Для частной собственности физических лиц характерен переход права в порядке наследования, что в том числе предполагает возможность распоряжения имуществом на случай смерти путем составления завещания, приобретение права путем выплаты пая членом жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива и др. Основанием возникновения права собственности у юридических лиц является внесение имущества в уставные, складочные капиталы, паевые фонды, отдельные юридические лица (религиозные организации, фонды и др.) вправе владеть, пользоваться и распоряжаться своей собственностью только в соответствии с целями и задачами осуществляемой ими уставной деятельности, предусмотренной учредительными документами, и др. Вместе с тем все эти особенности, созданные искусственным путем, говорят лишь о разнообразии субъектов права собственности и об особенностях его осуществления каждым из них. В то же время признаки права собственности как юридической категории будут присущи праву собственности независимо от его формы. К таким признакам Г.Ф. Шершеневич относил: 1) власть в ее юридическом значении; 2) объект в виде материального предмета, т.е. вещи; 3) исключительность и независимость от посторонних лиц при осуществлении права собственности; 4) соединение с правом собственности отдельных прав владения, пользования и распоряжения (данный признак Г.Ф. Шершеневич относил к числу неудачных); 5) наличие установленных законом ограничений осуществления права и 6) бессрочность права собственности как вечная и потомственная связь определенного субъекта с определенным объектом, существующая до тех пор, пока не наступит юридический факт, разрывающий ее. В современном праве выделяют следующие признаки права собственности: 1) совокупность прав владения, пользования и распоряжения вещью, представляющую собой систему отношений собственника к вещи и по поводу ее использования совместно с другими лицами; 2) обязанность собственника осуществлять действия в отношении своего имущества, не нарушая права и интересы иных лиц; 3) объект права собственности в виде предмета материального мира, т.е. вещь; 4) несение собственником бремени содержания и риска случайной гибели или повреждения принадлежащих ему вещей. Из перечисленных признаков оставшийся неизменным признак об объекте права собственности, которым признается вещь, является, на наш взгляд, одним из наиболее значимых.

Среди множества классификаций вещей, известных правовой науке, по различным их признакам и свойствам важнейшей представляется деление вещей на движимые и недвижимые. Недвижимость представляет одну из наибольших ценностей как для отдельного человека, так и для общества в целом, поэтому законодатель уделяет особое внимание правовому регулированию отношений, возникающих по поводу недвижимых вещей, в том числе праву собственности на объекты недвижимого имущества. Большое количество специальных норм права в отношении недвижимого имущества позволяет сегодня выделять самостоятельный гражданско-правовой режим недвижимости, отличный от правового режима иных объектов гражданских правоотношений. В рамках такого специального режима представляется возможным определить особенности права собственности на объекты недвижимого имущества. К ним, на наш взгляд, помимо самого объекта права - недвижимой вещи, можно отнести следующие: 1) право собственности на объекты недвижимости, его возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации, право собственности на объекты недвижимости по общему правилу возникает с момента государственной регистрации; 2) наличие в законодательстве специальных оснований и особенностей возникновения и прекращения права собственности на объекты недвижимости (выплата пая членом жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, приобретение права собственности на самовольную постройку, отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка, специальный порядок признания права собственности на бесхозяйные вещи, специальный срок для приобретения права собственности на недвижимое имущество в порядке приобретательной давности, прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение и др.); 3) предусмотренная законодательством специфика ограничений (обременений) права собственности на недвижимое имущество, заключающаяся в необходимости их государственной регистрации, а также в установлении специальных ограничений (обременений) и особенностей ограничений (обременений) права собственности на объекты недвижимого имущества (право пользования жилым помещением, сервитут, ипотека и др.); 4) реализация собственником недвижимого имущества правомочия распоряжения, как правило, сопряженная с необходимостью государственной регистрации актов распоряжения (дарение, купля-продажа и мена недвижимости жилого назначения, рента и др.). Перечень указанных особенностей носит далеко не исчерпывающий характер, к тому же особенности, присущие праву собственности на объекты недвижимости, будут дифференцироваться в зависимости от вида объектов недвижимости: жилой или нежилой объект, здание, строение или помещение, земельный участок, участок недр и т.д. Вместе с тем полагаем, что выявление и анализ таких особенностей позволит отграничить в понимании права собственности искусственно созданные, надуманные критерии и выявить его подлинное, истинное содержание, прийти к единому пониманию права собственности как юридической категории.

# 1.2 Субъекты и объекты права собственности граждан

На первый взгляд, ответ на вопрос о субъекте права собственности граждан предельно прост: в качестве такового выступает гражданин. Дело, однако, в том, что гражданин как субъект права собственности выступает в разных правовых качествах. В одних случаях перед нами наемный работник, в других - индивидуальный предприниматель, в третьих - предприниматель, выступающий в маске юридического лица, и т.д. Все это не может не сказаться на положении гражданина как субъекта права собственности.

Обратим внимание на то, что гражданин может заниматься предпринимательской деятельностью, лишь будучи зарегистрирован в установленном законом порядке. Поэтому все случаи, когда гражданин в качестве собственника вводит свое имущество в гражданский оборот, следует разбить на две группы.

К первой отнести те, когда выступление гражданина в качестве собственника регистрации не требует, ко второй те, когда такая регистрация требуется. К их рассмотрению мы сейчас и перейдем.

Если исходить из классификации видов частной собственности граждан, которая ранее дана, то можно утверждать, что регистрации не требуется, если гражданин выступает в качестве наемного работника, а также лица, которое занимается экономической деятельностью, не направленной систематически на извлечение прибыли. При этом в собственности гражданина может находиться имущество, подлежащее специальной регистрации (например, недвижимость).

Он может также совершать подлежащие регистрации сделки (например, приватизировать занимаемое им жилое помещение).

Так, в по хозяйственной книге органа местного самоуправления регистрируется подсобное хозяйство гражданина, проживающего в сельской местности. Однако во всех этих случаях в понятие регистрации вкладывается иной смысл, и она относится либо к принадлежащему гражданину имуществу, либо к совершаемым им сделкам, но не к его деятельности в качестве собственника, причем к деятельности как таковой.

В указанных случаях собственником соответствующего имущества продолжает оставаться сам гражданин и никакого удвоения субъекта права не происходит.

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

Решением Сызранского городского суда МРЭО ГИБДД УВД г. Сызрани обязывалось выдать В. дубликат свидетельства о регистрации принадлежащего ему автомобиля.

Судебная коллегия по гражданским делам решение отменила, указав следующее.

Суд, удовлетворяя требования В. и возлагая обязанность на МРЭО ГИБДД выдать документы взамен утерянных, исходил из того, что автомобиль был приобретен В. в 2001 году и поставлен на учет, номер двигателя указан безномерной, за время эксплуатации владелец номер двигателя не изменял, в связи с чем у МРЭО не было оснований для отказа ему в выдаче документов на автомобиль взамен утерянных.

Между тем судом не принято во внимание то, что регистрация транспортных средств не является государственной регистрацией в том смысле, которая в силу закона порождает переход права собственности.

Регистрационные действия не регулируют отношения по возникновению права собственности, имеют целью упорядочение контроля по пользованию транспортными средствами. Согласно ст. ст. 1 и 15 Федерального закона от 10.12.1995 "О безопасности дорожного движения" регистрация транспортных средств введена в качестве механизма доступа технически исправного транспортного средства для участия в дорожном движении.

Судом не принято во внимание, что согласно п. "з" ст. 12 Положения о ГИБДД МВД РФ, утвержденного Указом Президента РФ № 711 от 15.06.1998, органы ГИБДД вправе не допускать к участию в дорожном движении путем отказа в совершении регистрационных действий автомобили, имеющие скрытые, поддельные, измененные номера узлов и агрегатов или государственные регистрационные знаки.

В соответствии с п. 17 Правил регистрации автомототранспортных средств регистрационные действия возможны только с транспортными средствами, имеющими признаки изменения нанесенной на них маркировки вследствие естественного износа, коррозии, которые совершаются на основании постановлений об отказе в возбуждении уголовного дела и справок (заключений) экспертно-криминалистических подразделений органов внутренних дел об исследовании маркировочных обозначений, подтверждающих данное изменение.

При таких обстоятельствах решение суда о признании незаконными действий МРЭО ГИБДД нельзя признать законным и обоснованным.

В первых двух случаях, как и в тех, когда регистрации не требуется, удвоение субъекта права не происходит. Регистрация направлена на то, чтобы установить контроль за законностью предпринимательской деятельности и обеспечить поступление в казну налогов.

В последнем случае, когда гражданин занимается предпринимательством, создав самостоятельно или с другими лицами юридическое лицо, собственником имущества, которое гражданин выделил юридическому лицу, хотя бы он и единолично учредил его, становится само юридическое лицо, а гражданин имеет в отношении него обязательственные права (абз. 2 п. 2 ст. 48 ГК РФ). Здесь как раз и происходит удвоение субъекта права, причем в этом может быть заинтересован и сам гражданин, который, по общему правилу, не отвечает по обязательствам учрежденного им юридического лица и в случае финансового краха рискует потерять лишь то имущество, которое он в это юридическое лицо вложил.

В условиях рыночной экономики принципиальные изменения претерпел подход законодателя к определению круга объектов, которые могут находиться в собственности граждан.

По ранее действовавшему законодательству собственность граждан в соответствии с ее потребительским назначением распространялась, главным образом, на предметы потребления, причем и их количество зачастую ограничивалось. Что же касается средств производства, то гражданин мог быть собственником лишь мелких средств производства, а их использование с привлечением наемного труда, как правило, не допускалось.

Ныне положение изменилось коренным образом. Начиная с законов о собственности, принятых на общесоюзном, а затем и на республиканском уровне, нормотворческие органы пошли по пути снятия существовавших на сей счет ограничений. И это вполне понятно, поскольку ныне всячески поощряется использование гражданами своего имущества не только в потребительских, но и в предпринимательских целях, что в свою очередь привело к отказу от попыток замкнуть собственность граждан почти исключительно на предметах потребления.

В новом гражданском законодательстве относительно круга объектов, собственниками которых могут быть граждане, закреплены следующие принципиальные положения. Во-первых, в собственности граждан может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может им принадлежать. Во-вторых, количество и стоимость имущества, которое может находиться в собственности граждан, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены федеральным законом в целях, предусмотренных п. 3 ст. 55 Конституции РФ и абз. 2 п. 2 ст. 1 ГК РФ (п. 1 и 2 ст. 213 ГК РФ). Эти ограничения могут быть установлены законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Следует особо подчеркнуть, что отнесение отдельных видов имущества к числу такового, которое вообще не может принадлежать гражданам, равно как и установление ограничений по количеству и стоимости имущества, которое может находиться в собственности граждан, могут быть предусмотрены только законом. В иных правовых актах, в том числе в указах Президента и постановлениях Правительства, эти вопросы не могут и не должны решаться, что является для собственника гарантией, в какой-то мере обеспечивающей устойчивость его имущественного положения и беспрепятственное осуществление его прав.

Объекты права собственности граждан могут подпадать как под общий, так и под специальный правовой режим. Если в законах и подзаконных нормативных актах, изданных соответствующими органами в пределах их компетенции, для объектов, находящихся в собственности граждан, не установлен специальный правовой режим, то они подпадают под действие общем режима.

Это значит, что в отношении указанных объектов нет каких-либо специальных правил, которые граждане должны соблюдать, и что при осуществлении своих прав на них они не должны лишь выходить за те общие пределы, которые очерчены в п. 1 ст. 10 ГК РФ.

Сложнее обстоит дело с имуществом, в отношении которого установлен специальный правовой режим. Прежде всего на недвижимое имущество - земельные участки, жилые дома, многолетние насаждения и т.д. Вещные права на указанное имущество, равно как и сделки с ними подлежат государственной регистрации. Отдельные виды недвижимого имущества подлежат также специальной регистрации (например, морские суда).

Особые правила установлены для приобретения прав на объекты, относящиеся к недвижимости. Так, регистрации прав на земельный участок предшествует его отвод. Для возведения жилого дома помимо отвода участка и регистрации права на него за застройщиком требуется утверждение проекта постройки дома, получение разрешения на строительство, соблюдение целого ряда землеустроительных, противопожарных, санитарных, экологических, строительных и иных норм и правил. И после приобретения в установленном законом порядке прав на недвижимость на собственнике лежит целый ряд повинностей и обременений. В их числе уплата налога на недвижимость.

Со вступлением в силу нового Земельного кодекса РФ введена в действие и гл. 17 ГК. Поэтому возникает вопрос о разграничении сферы действия и соотношении земельного и гражданского законодательств. Согласно п. 1 ст. 3 ЗК земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в РФ, а в соответствии с п. 3 этой же статьи имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, иными специальными федеральными законами. Гражданское законодательство в соответствии с Конституцией РФ отнесено к исключительной компетенции Российской Федерации (ст. 71), а земельное - находится в совместном ведении РФ и ее субъектов (ст. 72). Вышесказанному корреспондирует и положение п. 1 ст. 2 ЗК, согласно которому нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов РФ, должны соответствовать Земельному кодексу.

Специальный правовой режим распространяется и на объекты, не относящиеся к недвижимости. Таковы транспортные средства, подлежащие специальной регистрации, оружие, на приобретение которого требуется специальное разрешение, сильнодействующие яды, которые могут применяться в лечебных, научных и производственных целях и ряд других объектов, оборотоспособность которых ограничена. Специальный режим указанных объектов выражается в особых правилах их хранения и учета, запрещения передавать их кому бы то ни было без надлежащего разрешения, соблюдении особых мер предосторожности при обращении с ними.

Специальный правовой режим распространяется на продуктивный и рабочий скот и прочих домашних животных (соблюдение ветеринарных и санитарных правил их содержания, правил благоустройства населенных пунктов и т.д.).

В связи с тем, что все большее число граждан становится участниками хозяйственных товариществ и обществ, выступает на рынке ценных бумаг, в их собственности оказывается немало акций и иных ценных бумаг, удостоверяющих их участие в соответствующем товариществе (обществе) и дающих право на получение прибыли (дивиденда).

Их оборот подчиняется особым правилам, и в этом смысле они также подпадают под специальный правовой режим.

Правовая доктрина западных стран уже признает органы и ткани человека в качестве особого объекта права собственности. Схожие ситуации возможны и в нашем правоприменении. Так, к примеру, ст. 8 Закона РФ от 22 декабря 1992 г. "О трансплантации органов и (или) тканей человека" установлена презумпция согласия покойного, данного им при жизни, и согласия его близких родственников на изъятие органов и (или) тканей у трупа для их трансплантации реципиенту.

Таким образом, отечественный законодатель также близок к тому, чтобы признать органы и ткани человека вещами. К тому же перечень объектов гражданских прав, приведенный в ст. 128 ГК, не может быть замкнутым в принципе. Установленный ч. 4 ст. 1 Закона "О трансплантации..." запрет на куплю-продажу органов и (или) тканей человека в целом не меняет ситуацию, поскольку, во-первых, подобный запрет не означает невозможности органов и (или) тканей человека быть предметом иных сделок, связанных с их отчуждением; во-вторых, изъятие органов и (или) тканей допускается и у живого донора с его согласия (т.е. человек самостоятельно распоряжается принадлежащими ему органами и (или) тканями); в-третьих, платное донорство допускается ст. 1 Закона РФ от 9 июня 1993 г. "О донорстве крови и ее компонентов". Кроме того, согласно ч. 2 ст. 15 Закона "О трансплантации...", его действие не распространяется на препараты и пересадочные материалы, для приготовления которых использованы тканевые компоненты, т.е., с одной стороны, допускается купля-продажа указанных препаратов и материалов, в том числе, с участием учреждений здравоохранения, а, с другой, учитывая содержание ст. 8 Закона, становится неясным, имеет ли вообще какое-то правовое значение несогласие покойного при жизни и его близких родственников на изъятие тканей для иных целей, нежели трансплантация реципиенту.

В тех случаях, когда гражданину отказывают в даче разрешения на приобретение каком-либо имущества и удостоверении прав на него, накладывают на имущество обременения, чинят препятствия в осуществлении прав на него, гражданин может обратиться в суд с жалобой на действия соответствующих государственных органов, органов местного самоуправления и их должностных лиц.

1.3 Содержание права собственности

В правовой науке проблемам собственности отводится особое место, так как через их осмысление можно понять принципы развития любого общества. Само понятие "собственность" среди других правовых категорий занимает центральное место. Вопросы о собственности как юридической категории, свойствах частной, государственной, общественной, личной собственности, а также о праве владения всегда представляли большой интерес для исследователей.

При обращении к справочной литературе мы можем увидеть, что имеются самые различные, часто противоположные определения категории "собственность". Хотя и здесь можно отметить ряд принципиальных моментов: 1) в этих определениях зафиксировано наиболее распространенное представление о собственности; 2) очевидны его идейно-теоретические истоки и методологические опоры; 3) достаточно односторонне представляет такой сложный, многогранный социальный феномен, каким является собственность.

В числе прочих вещных прав право собственности является основополагающим, и особую его значимость подтверждает специальная глава ГК РФ. В п. 1 ст. 209 ГК РФ правомочия собственника раскрываются с помощью традиционной для российского гражданского права "триады" правомочий: владения, пользования и распоряжения, которые в совокупности должны охватывать все принадлежащие собственнику возможности. Триада правомочий "владение, пользование, распоряжение" воспроизводится во всех легальных определениях права собственности и является одной из наиболее устойчивых вербальных формул, применяемых в российском законодательстве.

По нашему мнению, для построения теории права собственности факт отодвигания триады на второй план или умаление ее роли для понятия права собственности само по себе не ведет к сильным теоретическим прорывам или прогрессу правовой науки. Триада имеет большую традицию существования в законодательстве и в теории права и, как отмечают многие исследователи, выступает неотъемлемым элементом минимум двух концепций - права разделенной (расщепленной) собственности и права абсолютной собственности, существовавших в две разные исторические эпохи - феодальную и капиталистическую.

Связь триады правомочий собственника (равно как иных определений, построенных по принципу перечисления правомочий) с понятием права собственности как отношения лица к вещи или как отношения между лицами неоднозначна. Привязывание триады к одному или к другому будет означать существенную ошибку, которая способна привести к потере той или иной части правового ее содержания.

Таким образом, мы можем сделать вывод, что содержание триады гораздо более универсально, чем это представляют себе некоторые из упомянутых ученых цивилистов. Ее значение подтверждают: 1) практическая незаменимость, которая проявляется в безусловно неограниченном наборе юридических и фактических возможностей, предполагаемых триадой; 2) отсутствие каких-либо правомочий, которые не могли бы быть подведены под формулу триады; 3) соответствие двум основным формам понятия права собственности. Все это дает основание утверждать, что триада сохранит свои позиции и в теории, и в законодательстве России еще в течение длительного периода времени.

Высказывались и иные точки зрения. Так, М.М. Агарков, справедливо отмечая, что границы гражданских прав следует искать прежде всего в законе, вместе с тем связывал их только с содержанием права. Вслед за И.А. Покровским М.М. Агарков считал целесообразным законодательное запрещение так называемой шиканы (осуществление своего права с исключительной целью причинить вред другому), в то же время недопущение шиканы он рассматривал в качестве границы гражданского права (границы, определяемой его содержанием), но не границы его осуществления.

Сторонниками данного подхода являются и некоторые современные авторы. В частности, М.Н. Малеина указывает: "Правильнее считать, что границы субъективного гражданского права одновременно являются и пределами его осуществления. Реализуя субъективное право, следует исходить из его содержания, сущности, действовать в границах (пределах) этого права". В.М. Пашин, критикуя позицию В.П. Грибанова, также отмечает нецелесообразность выделения понятия пределов (границ) осуществления гражданского права. "В самом деле, - пишет автор, - субъективное право - мера возможного поведения. Таким образом, в самом содержании субъективного права уже заложены те ограничения поведения лица, которые диктуются объективными закономерностями частного права; и, казалось бы, если управомоченное лицо соблюдает эту меру, т.е. действует в формальных границах субъективного права, то такое поведение не может считаться порочным с точки зрения частного права. Почему же появляется еще один уровень ограничений? Получается, что пределы осуществления права - это пределы "внутри" других пределов - пределов содержания права". Аналогичная позиция ранее высказывалась в юридической литературе В. Емельяновым.

В силу ст. 18 ГК РФ граждане могут иметь имущество на праве собственности. В то же время такая возможность, будучи элементом правоспособности, еще не составляет субъективного права собственности. Чтобы это право возникло, необходимо наступление юридического фата, с помощью которого абстрактная возможность правообладания, заложенная в правоспособности, переводится в состояние субъективного права. Данное в Главе 17 ГК РФ определение субъективного права собственности распространяется и на право собственности граждан. Его содержание составляют правомочия собственника по владению, пользованию и распоряжению имуществом по своему усмотрению и в своем интересе. Каждое из них обеспечивает собственнику конкретную возможность определенного поведения в абсолютном правоотношении, которое связывает собственника со всеми третьими лицами. Другая сторона субъективного права собственности – в возможности собственника устранять вмешательство всех третьих лиц в ту сферу хозяйственного господства, которую закон закрепляет за собственником.

Действия гражданина по поводу присвоенного имущества могут быть направлены как на личное потребление, так и на использование его в предпринимательской деятельности, имеющей целью систематическое получение прибыли. Необходимо отметить, что объем действий, включенных законодателем в правомочия по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим гражданину имуществом таков же, как и для других субъектов гражданского права. Отличие в правовом положении гражданина - собственника от иных субъектов права собственности состоит в том, что объем имущественной правоспособности гражданина отличен от объема имущественной правоспособности иных лиц - участников гражданского оборота. Вследствие этого существует ряд сделок, одной из сторон в которых может быть только гражданин - собственник. Например, только гражданин - собственник признается получателем ренты по договору пожизненного содержания с иждивением (ст.596 ГК РФ). Только гражданин - собственник может распорядиться своим имуществом путем составления завещания.

Всякое право, каким бы емким ни было его содержание, имеет свои границы. При определении границ права собственности граждан, а следовательно, и границ его осуществления надлежит исходить из присущих гражданскому праву принципа дозволительной направленности гражданско-правового регулирования и принципа диспозитивности. 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 осуществлению осуществляет право собственности или не осуществляет его, сам избирает цели осуществления права и средства их достижения. Под пределами осуществления права собственности необходимо понимать те границы, которые нормативно установил законодатель на объем свободных действий по владению, пользованию и распоряжению имуществом собственника. Предусматриваются некоторые нормативные ограничения действий собственника, которые вводятся в интересах соблюдения прав, охраны здоровья и законных интересов других лиц, охраны окружающей среды защиты нравственности, конституционного строя, обеспечения обороны страны и безопасности государства (п.2 ст.36 Конституции РФ, ст.1, п.п.2,3 ст.209 ГК РФ). Законодатель не допускает экономической деятельности, направленной на монополизацию и недобросовестную конкуренцию (п.2 ст.34 Конституции РФ, п.1 ст.10 ГК РФ).

По мнению А.Е. Черноморец ст. 209 ГК РФ, с которой начинается Глава 13 «Общие положения» раздела о праве собственности и других вещных правах, указывает на то, что ее философскую основу составляет нормативистская теория правопонимания. Согласно п. 2 этой статьи собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам.

Объем имущества, который может принадлежать гражданину на праве собственности, количественно и по стоимости гражданским законодательством прямо не ограничен (п.2 ст.213 ГК РФ). Однако на этапе присвоения, государственное регулирование количества имущества, которое может поступать в собственность гражданина, осуществляется средствами налогообложения. В перечень имущества, входящего в объект налогообложения законодатель включил такие, например, предметы, как дома, яхты, драгоценности, транспортные средства, земельные наделы, ценные бумаги. При этом средства производства, такие как станки, оборудование, предметы труда (сырье, полуфабрикаты) данным видом налога не облагаются. В то же время установлен перечень вещей, по поводу которых ограничен объем действий гражданина собственника. Эти ограничения касаются в первую очередь действий по приобретению и прекращению права собственности. Например, при вывозе культурных ценностей за территорию РФ, подтверждением права собственности на них признается только письменная форма сделок. Продажа, дарение и наследование личного оружия гражданами осуществляется в порядке обязательной регистрации сделок в органах внутренних дел.

Ряд ограничений установлен законодателем на действия собственника жилья. Не допускается изменение по свободному усмотрению собственника целевого назначения помещения путем его перевода из жилого в нежилое (ст.288 ГК РФ). Право собственности на квартиру в многоквартирном доме тесно связано с правом собственности на общие помещения жилого дома. Поэтому такой сособственник лишен права распоряжения своей долей в общем имуществе жилого дома отдельно от права собственности на квартиру (п.2 ст.290 ГК РФ).

На право распоряжения собственника жилого помещения законодатель накладывает ограничения при наличии членов семьи проживающих совместно с собственником.

Во-первых, собственник не вправе отчуждать жилое помещение без согласия органов опеки и попечительства, если совместно с ним проживают несовершеннолетние члены семьи. Во-вторых, продажа, или иное отчуждение жилого помещения собственником не влечет за собой прекращения права пожизненного пользования этим помещением членами его семьи (ст.292 ГК РФ). Законодателем введены ограничения на участие отдельных категорий граждан (должностных лиц, государственных служащих) в хозяйственных товариществах и обществах за исключением открытых акционерных обществ.

В рамках правомочия пользования пределами действий собственника является использование имущества по назначению. Например, пожертвователь вправе требовать в судебном порядке прекращения права собственности на пожертвованное имущество, если принявший пожертвование в собственность использует его не по назначению (п.5 ст.582 ГК РФ). Право собственности гражданина на жилое помещение может быть прекращено, если он использует помещение под склад, мастерскую и пр. (п.п.2,3 ст.288 ГК РФ).

В рамках правомочия распоряжения собственник при составлении завещания не вправе по своему усмотрению включать в состав отчуждаемого имущества обязательную долю наследников по закону. Имущество полученное от государства на безвозмездной основе (автомобиль для инвалида) может завещаться только совместно проживающим членам семьи.

Если распоряжение заработной платой одним из членов семьи ставит семью в тяжелое материальное положение, то по требованию членов семьи право такого гражданина на распоряжение заработком может быть ограничено (ст.30 ГК РФ). По существу, законодатель исходит из презумпции, что для семейного человека субъектом права собственности на зарплату является семья.

При выходе из производственного кооператива, право распоряжения гражданина своим имуществом в составе такого хозяйства ограничено возможностью передать свой пай только лицу, оставшемуся в кооперативе (п.3 ст.111 ГК РФ).

Все чаще при осуществлении права собственности в ход идет правомочие распоряжения, поскольку многие товары производятся и приобретаются собственником для последующей продажи на рынке в целях извлечения прибыли. Собственнику не только не возбраняется извлекать из своего имущества нетрудовой доход, но, наоборот, он к этому поощряется.

В то же время гражданское законодательство по-прежнему борется с извлечением собственником незаконных доходов (злоупотребление доминирующим положением на рынке, недобросовестная конкуренция, занятие без лицензирования деятельностью, требующей получения лицензии и так далее). В ГК РФ нет норм, которые специально предусматривали бы применение санкций к собственнику, извлекающему из своего имущества незаконный доход. Но гражданское законодательство небезучастно к этому, и, например, ст. 169 ГК РФ предусматривает применение санкций в виде изъятия в доход государства предмета противозаконной сделки.

Итак, с введением в российское законодательство института частной собственности отпали традиционные ограничения, установленные для права личной собственности. В связи с этим, граждане, как собственники стали использовать принадлежащее им имущество, в том числе и потребительского назначения, как для предпринимательской, так и для любой другой, не запрещенной законом деятельности. Все это поставило гражданина как собственника в равное положение с другими собственниками (юридическими лицами, государством). Соответственно претерпели существенные изменения как источники образования собственности граждан, так и формы ее проявления. Основным источником образования собственности граждан стал служить их труд в качестве наемных работников, их собственная экономическая деятельность, в том числе предпринимательская деятельность, основанная на собственном труде либо на привлечении наемного труда. Также в условиях рыночной экономики принципиальные изменения претерпел подход законодателя к определению круга объектов, которые могут находиться в собственности граждан. Если по ранее действующему законодательству собственность граждан распространялись в основном на предметы потребления, то новый Гражданский кодекс закрепил новые положения относительно круга объектов, собственниками которых могут быть граждане.

Во-первых, в собственности граждан может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, ограниченных законом в обороте.

Во-вторых, количество и стоимость имущества в настоящее время не ограничиваются. В связи с этим, можно говорить, что становление рыночной экономики, а также преобразования, имеющие место в сегодняшней России, полностью изменили экономическую структуру и ценностную ориентацию всего общества.

Не смотря на возможности в части реализации права собственности, которые предоставило законодательство оно не лишено недостатков. Следует признать, что государственная регистрация распоряжения собственностью, введенная ГК, является излишний и обременительным требованием по отношению к участникам имущественного оборота, поскольку большинство сделок с собственностью носят консенсуальный характер и лишь порождают обязательства сторон, касающиеся недвижимого имущества.

В целях устранения нелогичности норм законодательных актов, предусматривающих или исключающих государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом как объектом права собственности, устранения их противоречивости, а в некоторых случаях - избыточности совмещения регистрации права собственности на недвижимое имущество с регистрацией сделок с ним, а также в целях обеспечения действительности обязательственных правоотношений по сделке независимо от факта регистрации сделки целесообразно отменить государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом.

В связи с предлагаемой отменой государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом было бы целесообразно ввести государственную регистрацию исполнения сделок с собственностью которая является недвижимым имуществом.

Такое упразднение оправдывается явной избыточностью регистрации и прав, и сделок одновременно, а также тем, что с позиции принципа публичной достоверности допущение регистрации сделок не является необходимым.

Проблемы возникают не только в реализации права собственности на недвижимое имущество. Такое имущество как автомашина, которое также является объектом собственности должно пройти государственную регистрацию, однако собственником может быть записан только один из возможных владельцев этого имущества. В результате собственник для того, чтобы воспользоваться своим имуществом должен получить доверенность, что является недопустимым ограничением права собственности и требует решения на уровне ведомственных актов, поскольку в соответствие с Гражданским кодексом они не приведены.

Таким образом на основе проведенного анализа мы можем сделать вывод о том, что собственность как юридическая категория представляет собой отношения владения, пользования и распоряжения объектом собственности, отражающие вышеуказанные общественные отношения в нормах права. И именно во взаимосвязи сторон отношения собственности приобретают свою специфику и качественную определенность. Собственность представляет собой правовой институт, имеющий межотраслевой, комплексный характер. Отношения собственности по своему характеру разнородны, и различные их аспекты регулируются разными отраслями законодательства: гражданским, уголовным, административным, экологическим, конституционным. И именно это вызывает необходимость общетеоретических обобщений и раскрытия общих закономерностей, характерных для развития отношений собственности в различных обществах.

Право собственности является основным, наиболее важным, хотя и не единственным вещным правом, поэтому с его рассмотрения традиционно начинается изучение категории вещных прав. Сущность вещного права, думается, раскрывает следующее понятие: вещное право - субъективное гражданское право, имеющее абсолютный характер, обладающее специфическими объектами и способами защиты, включающее в себя помимо прав владения, пользования и распоряжения имуществом правомочия следования и преимущества.

# ГЛАВА 2. ВИДЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН

# 2.1 Общая долевая собственность

Право собственности определяется как юридически защищенная возможность управомоченного лица осуществлять господство над вещью наиболее абсолютным образом, в максимально возможном объеме и с минимальными ограничениями. К главным отличительным признакам права собственности относится исключительный характер власти собственника над вещью, означающий, что у одной вещи не может быть более одного собственника, а также свобода и независимость собственника от третьих лиц при реализации правомочий владения, пользования и распоряжения вещью. Разумеется, в современном праве выработаны многочисленные средства, имеющие целью гармонизировать и сбалансировать отношения между сособственниками, а также между собственниками и третьими лицами, не допуская нарушения ни частного, ни публичного интереса в процессе реализации правомочий собственника. Иными словами, права собственника, оставаясь абсолютными, не являются безграничными, рамки их реализации задает закон. В отечественном законодательстве за собственником признано право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, но так, чтобы они не противоречили закону и не нарушали права и охраняемые законом интересы других лиц (п. 2 ст. 209 ГК РФ). Права собственника реализуются на основе общеправовых принципов юридического равенства, неприкосновенности, автономии воли и недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты. В силу статей 15 (часть 2), 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2) и 55 (части 1 и 3) Конституции Российской Федерации и исходя из общеправового принципа справедливости право собственности должно осуществляться и обеспечиваться защитой на основе соразмерности и пропорциональности, с тем чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота - как собственников, так и третьих лиц. При этом возможные ограничения федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения имуществом должны отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, соразмерными, носить общий и абстрактный характер, не иметь обратной силы и не затрагивать существо конституционных прав, т.е. не ограничивать пределы и применение основного содержания соответствующих конституционных норм. Сама же возможность ограничений, как и их характер, должна обусловливаться необходимостью защиты конституционно значимых ценностей, а именно: основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Общеизвестно, что вещь может принадлежать на праве собственности не одному, а двум и более лицам, и в таком случае имеет место общая собственность. Существование общей собственности до известной степени противоречит тому, что право собственности предоставляет ее субъекту исключительную, осуществляемую по своей воле и в своем интересе власть над вещью, в случае общей собственности у вещи нет полного господина, исключающего всех других и единолично решающего судьбу вещи. С одной стороны, наличие общей собственности - несомненное препятствие гражданскому обороту, а с другой - она значительно ограничивает свободу усмотрения и автономию воли каждого из участников. Право собственности неделимо само по себе, а представление о доле права лишено всякой юридической определенности. В действительности право одно и принадлежит нераздельно всем субъектам, оно распространяется на всю вещь. Право каждого из собственников в отдельности имеет своим объектом только долю ценности вещи - так понимал суть общей собственности ученый-правовед Г.Ф. Шершеневич. Согласно мнению другого выдающегося русского цивилиста Д.И. Мейера "право общей собственности (сondominium)- это такое право, когда несколько лиц являются субъектами права собственности на одно и то же имущество, но так, что каждому из них принадлежит право только на его идеальную долю". Каковы бы ни были расхождения в объяснении феномена общей собственности, тем не менее как дореволюционные, так и современные ученые-юристы сходятся в том, что вещь в целом, поступающая в общую собственность, принадлежит всем сособственникам вместе, как одному лицу, в то время как объектом права собственности каждого из сособственников является некая идеальная (интеллектуальная) доля в праве собственности. Следует признать, что право общей собственности с содержательной точки зрения, а также в части гарантий его осуществления, охраны и защиты абсолютно идентично по соответствующим параметрам субъективному праву индивидуальной (исключительной) собственности. С той лишь разницей, что на стороне собственника присутствует множественность субъектов.

Гражданский оборот в целом и его участники в частности - стороны договора, и любые третьи лица испытывают определенные трудности и неудобства от того, что в случае общей собственности собственник представлен не одним лицом, а множественностью лиц. К задачам специального правового регулирования в первую очередь относится смягчение, ослабление в интересах стабильности имущественного оборота "эффекта множества собственников одной вещи" до степени создания юридической фикции единства субъекта - носителя права общей собственности.

Отношения общей собственности - это, с одной стороны, отношения сособственников друг с другом, складывающиеся по поводу осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения объектом общей собственности (внутренние отношения), а с другой - это отношения всех сособственников, складывающиеся по поводу объекта общей собственности с любыми третьими лицами (внешние отношения).

Современному российскому законодательству известны два вида общей собственности: долевая и совместная. Возникновение последней возможно лишь в случаях, прямо предусмотренных федеральным законом (п. 3 ст. 244 ГК). Общая долевая собственность на делимое имущество возникает на основании не только закона, но и договора. Что касается неделимых вещей, то общая долевая собственность на таковые возникает в силу поступления таких вещей в собственность двух или нескольких лиц (п. 4 ст. 244 ГК).

Анализ действующего законодательства позволил ученым сделать обоснованный вывод о появлении особой разновидности права общей долевой собственности. При этом как на главный отличительный признак новой разновидности права общей долевой собственности указывается в первую очередь на отсутствие самостоятельной гражданской оборотоспособности объекта.

Отношения общей долевой собственности на имущество общего пользования, весьма непросты и специфичны. Их специфика проявляется уже на стадии возникновения общей долевой собственности на имущество общего пользования.

Основанием возникновения общей долевой собственности на общее имущество является прямое указание закона. Так, например, в ст. 289 ГК РФ установлено, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. К.П. Крашенинников справедливо подчеркивает: "Объединение имущества, не относящегося к жилью в многоквартирных домах, но находящегося в собственности различных лиц, происходит не по воле субъекта, а в силу предусмотренных законом юридических фактов.

Лицо направляет свою волю на возникновение права собственности на конкретное жилище, но, поскольку существование его в многоквартирном доме невозможно без вспомогательных элементов, одновременно с приобретением права собственности на жилое помещение у него возникает право общей собственности на общее имущество".

До сих пор мы рассматривали особенности осуществления правомочий собственника в отношении принадлежащей ему доли в праве на общее имущество, однако не менее интересные особенности обнаруживаются при анализе правового регулирования осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения по отношению к общему имуществу в целом.

По общему правилу распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников (п. 1 ст. 246 ГК РФ), а владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ).

Нами выделены следующие отличительные признаки, характеризующие общую неделимую долевую собственность:

- основанием возникновения является прямое указание закона;

- оборотоспособность общего имущество в целом ограничена, а доля в праве общей собственности на общее имущество самостоятельной оборотоспособности лишена полностью;

- раздел и выдел в натуре доли в праве собственности на общее имущество невозможен;

- имеется преимущественное право покупки доли в праве на общее имущество;

- правомочия по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом осуществляются по решению собственников.

Перечисленные особенности правового режима общей неделимой долевой собственности продиктованы спецификой объекта - общего имущества.

# 2.2 Общая совместная собственность

Совместная собственность в отличие от долевой не имеет заранее определенных долей, они определяются лишь при разделе или выделе из неё. Доли признаются равными, если иное не предусмотрено законом или соглашением.

Действующее законодательство допускает образование совместной собственности между супругами, между членами крестьянского (фермерского) хозяйства, т.е. только между гражданами, связанными близкими семейными узами и в силу этого находящимися в лично-доверительных отношениях друг с другом, а также, в соответствии с Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», между членами некоммерческого товарищества.

Участники отношений совместной собственности сообща владеют и пользуются общим имуществом, если только соглашением между ними прямо не предусмотрено, что какими-то конкретными объектами общего имущества пользуется лишь один из сособственников.

Статья 253 ГК п.2 устанавливает презумпцию наличия согласия всех участников отношений совместной собственности, независимо от того, кто из участников совершает сделку по распоряжению общим имуществом.

Такой подход закона важен для третьих лиц, участвующих в сделках по поводу общего имущества, ибо они не обязаны проверять наличие согласия других сособственников на совершение конкретной сделки. Это согласие должно быть прямо выражено в сделках, требующих нотариального оформления, государственной регистрации.

Сделки по распоряжению общим имуществом совместной собственности, вправе совершать любой из сособственников. По их соглашению совершение таких сделок может быть возложено на одного из участников (например, на главу крестьянского (фермерского) хозяйства. Согласие других сособственников на совершение сделки предполагается. Оспаривание сделки по мотиву отсутствия согласия на это других сособственников, отсутствия полномочий на это у сособственника допускается лишь в случае доказанности, что контрагент по сделке знал либо заведомо должен был знать об отсутствии такого согласия или полномочий, т.е. действовал недобросовестно. В этом проявляется специфика отношений совместной собственности в сравнении с долевой собственностью.

Кроме того, в конкретных отношениях совместной собственности неприменимо традиционное для долевой собственности преимущественное право покупки доли выходящего участника. Участник таких отношений не может уступить свое право другому лицу не только по причине отсутствия у него конкретной доли в праве на общее имущество, но и в силу того, что участники юридически незаменимы, при появлении новых сособственников складываются иные отношения совместной собственности с их участием.

Свои особенности имеет также раздел и выдел имущества, находящегося в совместной собственности. Раздел и выдел супружеского имущества, как и раздел (но не выдел) имущества крестьянского (фермерского) хозяйства, влечет прекращение совместной собственности (ст.254ГК). Раздел и выдел общего имущества требует определения доли каждого из сособственников в праве на общее имущество. Если закон или соглашение сособственников не устанавливают иных правил, указанные доли признаются равными (п.2 ст.254, п.1 ст.39 СК).

Денежная или иная компенсация доли выходящего сособственника, допускаемая в отношениях долевой собственности как исключение, в совместной применяется более широко, в частности при разделе супружеского имущества (п.3 ст.38 СК). Поэтому правила о разделе и выделе доли из общего имущества, установленные ст.252 ГК, в данных отношениях могут применяться лишь постольку, поскольку иное не установлено специальными правилами закона либо не вытекает из существа отношений совместной собственности (п.3 ст.254 ГК), имеющих лично-доверительный характер.

Применительно к общей собственности супругов закон сохраняет презумпцию ее совместного (бездолевого) характера, если только иное не установлено между ними (п.1 ст.256 ГК, п.1 ст.33 СК). Так, раздел общего имущества супругов допускается при сохранении брака, после его расторжения, может касаться определенной части этого имущества. Общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. В случае спора раздел общего имущества супругов, а также определение их долей в этом имуществе производится в судебном порядке.

На основании брачного договора, заключаемого при вступлении в брак или в последующем, может быть установлен договорный режим имущества супругов. Брачный договор может предусматривать режим совместной, долевой или раздельной собственности; всего имущества супругов; его отдельных видов; одного из супругов; касаться будущего имущества.

В соответствии с п.2 ст.34 СК РФ общим имуществом супругов является любое нажитое ими имущество в период брака, независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства. В случае спора о праве на недвижимое имущество не имеет значения, кому из супругов был предоставлен земельный участок для строительства дома, кто указан в договоре о приобретении недвижимости и на кого произведена регистрация сделки и прав на недвижимое имущество.

Если имущество было приобретено лицами, проживающими совместно без регистрации брака, то независимо от времени совместного проживания на это имущество не распространяется режим совместной собственности. В зависимости от конкретных обстоятельств такое имущество подпадает под правовой режим либо раздельной либо долевой собственности. Существует презумпция равенства долей при разделе имущества лиц, состоящих в семейных отношениях без регистрации брака. Спор о разделе совместно нажитого имущества разрешается не по правилам ст.251 ГК РФ, а в соответствии с правилами об общей долевой собственности.

Наличие зарегистрированного брака не всегда влечет за собой возникновение совместной собственности супругов. Если в период строительства недвижимости супруги проживали раздельно и прекратили семейные отношения, то суд может не признать за супругом, который ни трудом, ни средствами не участвовал в строительстве, права собственности на часть недвижимости (п.4 ст.38 СК РФ).

Суд вправе отступить от равенства долей супругов в их общем имуществе, исходя из интересов несовершеннолетних детей и из заслуживающего внимания интереса одного из супругов (стойкая нетрудоспособность, недостойное поведение одного из супругов).

Участие супругов в капитальном ремонте и улучшении недвижимого имущества, принадлежащего третьему лицу, не создает для них права собственности на часть этого имущества. Они вправе лишь требовать возмещения понесенных затрат.

Смерть одного из супругов влечет прекращение общей совместной собственности. К наследникам по закону или завещанию переходит как принадлежащее умершему раздельное имущество, так и его доля в общей совместной собственности.

На производство товарной продукции, реализуемой на рынке, рассчитано крестьянское (фермерское) хозяйство, и именно этим в первую очередь определяется его субъектный состав и круг объектов, которые находятся в общей собственности участников такого хозяйства.

Членами крестьянского (фермерского) хозяйства считаются трудоспособные члены семьи и другие граждане, совместно ведущие хозяйство. Из этого следует, что лица, не достигшие трудового совершеннолетия, членами хозяйства быть не могут. Главой хозяйства является один из его дееспособных членов, который представляет интересы хозяйства в отношениях с юридическими лицами, государством, гражданами.

Если в составе крестьянского (фермерского) хозяйства находятся супруги, то их право на общее имущество определяется правилами, относящимися к совместной собственности на имущество такого хозяйства, а не к совместной собственности супругов (п.2 ст.33 СК). Нормы семейного законодательства уступают нормам законодательства об имуществе крестьянского (фермерского) хозяйства (ст.257, 258 ГК). В силу этого правовой режим всего имущества крестьянского (фермерского) хозяйства регламентируется именно этими правовыми нормами.

Объектом совместной собственности является имущество крестьянского (фермерского) хозяйства. В отличие от ранее действующего Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве, п.1 ст.257 ГК устанавливает презумпцию именно совместной, а не долевой собственности на его имущество. Думается, что это в большей степени соответствует сути этого хозяйства, как семейно-трудовой общности граждан, находящихся в лично-доверительных отношениях друг с другом. Но договор участников хозяйства может установить и иную, т.е. долевую, собственность этого хозяйства.

В соответствии со ст.257 ГК РФ, в совместной собственности членов хозяйства находятся предоставленный в собственность или приобретенный земельный участок, насаждения, транспортные средства, хозяйственные и иные постройки, птица, скот, инвентарь и другое имущество, приобретенное для хозяйства на общие средства его членов.

Плоды, продукция и доходы, полученные в результате деятельности хозяйства, являются общим имуществом его членов и используются по соглашению между ними.

Соглашение должно быть составлено в письменной форме. Это связано с тем, что сделки по распоряжению общим имуществом хозяйства совершает его глава либо иные доверенные лица. Кроме того, многие из сделок должны иметь письменную форму, удостоверяться нотариусом, а в этих случаях необходимы соответствующие письменные полномочия (ст.159-163 ГК РФ).

Распоряжение, пользование, владение имуществом крестьянского (фермерского) хозяйства осуществляется с согласия всех лиц, совместно ведущих хозяйство.

Анализ законодательства показывает, что существует особенность выдела из имущества, составляющего объект совместной собственности крестьянского (фермерского) хозяйства. С целью сохранения рассматриваемых хозяйств закон не предусматривает возможности выдела имущества при выходе из хозяйства одного из участников, в том числе супруга, претендующего на долю в общем имуществе. Выделяющийся участник вправе претендовать только на получение от оставшихся участников денежной компенсации, соразмерной его доле (п.2 ст.258 ГК).

Раздел имущества крестьянского (фермерского) хозяйства, влекущий его прекращение производится по общим правилам о разделе имущества, находящегося соответственно в совместной или в долевой собственности (ст.252 и 254 ГК). При этом доли участников такого хозяйства как субъектов права совместной собственности согласно п.3 ст.258 признаются равными, если иное не установлено их соглашением.

При разделе такого хозяйства образуется два или более самостоятельных хозяйства. Раздел общего имущества, в том числе земельного участка и средств производства, осуществляется так, чтобы не ухудшить экономические возможности ни одного из хозяйств. Порядок раздела имущества и выплаты компенсации устанавливается по соглашению всех членов хозяйства, а при его недостижении – судом.

Согласно ГК РФ образование общей совместной собственности может иметь место в случаях, предусмотренных законом. В самом ГК РФ закреплены лишь виды общей совместной собственности, рассмотренные выше. По нашему мнению, правы авторы, например, Сергеев А.П. и Толстой Ю.К., утверждающие, что образование общей совместной собственности возможно и в иных случаях. Поскольку в самом ГК образование общей совместной собственности допускается в случаях, предусмотренных законом, это не означает, что основания образования предусмотрены только лишь ГК РФ.

В результате изложенного выше можно определить виды совместной собственности, основания её возникновения, круг сособственников определяются законом. Участники общей совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, владеют и пользуются имуществом сообща. Сделки по распоряжению имуществом могут совершаться любым участником совместной собственности, при этом предполагается, что он действует с согласия других сособственников. Соглашением может быть предусмотрено, кто именно совершает сделки в общих интересах, а также могут быть предусмотрены случаи, требующие дополнительного согласования.

Общая совместная собственность является бездолевой, поэтому раздел общего имущества, выдел доли из него производятся после предварительного определения доли в праве на общее имущество. Если иное не установлено законом или соглашением сособственников, их доли признаются равными.

Основания и порядок раздела совместной собственности и выдел из неё определяются по тем же правилам, что и для долевой собственности, если иное не установлено законом или не вытекает из существа отношений сособственников.

# ГЛАВА 3. АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

# 3.1 Приобретение права собственности

Правоотношения всегда находятся в непрерывном движении и взаимодействии между собой. Не являются исключением в этом смысле и правоотношения гражданские. Динамика гражданских правоотношений определяется порядком и способом возникновения, изменения и прекращения субъективных прав и обязанностей лица, являющихся содержанием соответствующего правоотношения. В юридической литературе неоднократно отмечалось, что любое правоотношение есть результат взаимодействия нормы права, правосубъектности и юридических фактов.

Традиционной в современной цивилистической науке является классификация способов возникновения права собственности на первоначальные и производные.

При этом едва ли можно согласиться с суждением М.М. Попович в том, что смысл такого деления заключается в установлении объема прав и обязанностей нового собственника. Автор пишет, что "при первоначальных способах объем правомочий приобретателя определяется законом, а при производных - объемом правомочий предшествующего собственника". Абсурдность такой позиции очевидна: право собственности по господствующему мнению представляет собой триаду правомочий по владению, пользованию и распоряжению вещью. И при любом способе возникновения права собственности у приобретателя возникает именно триада таких полномочий, составляющих в совокупности объем правомочий собственника - как нового, так и предшествующего. Полагаем, что различие в объеме полномочий лиц по отношению к вещи является основанием для различения вещных и обязательственных отношений. Так, и арендатору, и собственнику принадлежит право пользования и владения имуществом. Однако объем этих полномочий, а точнее, пределы осуществления правомочий пользования и владения в отношении одной и той же вещи, у этих лиц отличаются.

Учитывая, что независимо от способа возникновения у конкретного лица право собственности представляет собой наиболее полную власть, которую лицо имеет в отношении вещи, общепринятая классификация направлена не на установление объема прав и обязанностей нового собственника, а на определение непосредственного основания самого возникновения права собственности в зависимости от права предшествующего собственника либо от его воли. Установление таких оснований, безусловно, имеет не только теоретическое значение, но и практическую значимость.

В основании общепринятой современной доктриной классификации способов возникновения права собственности лежит критерий согласованности воли предшествующего собственника и приобретателя, т.е. возникновение права собственности у приобретателя ставится в зависимость от воли предшествующего собственника. "Первоначальные способы характеризуются тем общим для них моментом, что они не связаны с волей предшествующего собственника, поскольку имущество не имеет собственника либо его воля не принимается во внимание. Поэтому порядок приобретения права собственности первоначальным способом определяется самим законом, а не соглашением между новым и предшествующим собственником". Этой же позиции придерживается большинство исследователей.

Однако субъективное право, по господствующему мнению, не может возникнуть непосредственно из закона. Правовые последствия без юридических фактов не возникают. Именно юридические факты, а не закон определяют саму возможность возникновения права собственности. Здесь уместно сказать, что придание законом определенному факту юридического значения является частью фактического состава, в результате которого только создаются предпосылки для возникновения права собственности. Более того, в сфере частного права ни одно лицо не может помимо своей воли ни приобрести для себя каких-либо прав, ни лишиться их. Случаи принудительного прекращения права собственности на вещь, помимо воли собственника, и, как следствие, возникновение права собственности на принудительно изъятую вещь у приобретателя, таким образом, лежат за пределами частного права. Включение соответствующих норм в гражданское законодательство оправдано исключительно удобством, которое предоставляет применение такой юридической техники.

Иную позицию относительно к традиционной классификации одним из первых выразил Д.М. Генкин. В частности, он отмечал, что производными считаются "такие способы, при которых приобретение права собственности данным лицом основывается на праве предшествующего собственника" и что "при наследовании по закону, являющемся производным способом приобретения права собственности, согласованная воля предшествующего собственника и приобретателя отсутствует... В этом случае воля предшествующего собственника вообще отсутствует...". Надо отметить, что впоследствии этой позиции стали придерживаться и авторы учебника под редакцией О.А. Красавчикова, которые первоначальными способами признавали такие, при которых "право собственности на определенное имущество возникает впервые либо независимо от воли предшествующего собственника", а производными "являются такие способы приобретения права собственности, при которых право нового собственника основывается на праве предшествующего собственника (т.е. имеет место правопреемство - переход прав от одного лица к другому)".

На наш взгляд, приведенные воззрения грешат смешением двух принципиально различных позиций. Первоначальные способы приобретения права собственности определяются как "независимые от права предшествующего собственника", а производные, в свою очередь, - как "возникающие по воле предыдущего собственника". Смешение позиций заключается в том, что если в обосновании первоначального способа приобретения права собственности лежит право, то производные способы раскрываются через наличие (отсутствие) воли. Однако еще Б.Б. Черепахин убедительно показал, что при производном способе приобретения новый правообладатель приобретает определенное право лишь постольку, поскольку такое право принадлежало первоначальному правообладателю. Сущность производного правоприобретения - в зависимости права приобретателя от права предшественника, хотя бы и возникновение его происходит помимо воли предшествующего собственника. Думается, здесь уместно уточнить нашу позицию: даже в тех случаях, когда право предшествующего собственника прекращается помимо его воли, у приобретателя право собственности всегда возникает по его воле, хотя бы и помимо воли предшественника.

Смешение позиций проявляется и в том, что при построении классификации оснований возникновения права собственности в ее основу положены различные критерии, хотя таковой должен быть единым для всех выделяемых элементов.

Приводимые в литературе классификации представляют собой попытки построения стройной системы юридических фактов, лежащих в основании возникновения права собственности. Основания возникновения права собственности - явление юридическое, представляющее собой совокупность обстоятельств, с которыми закон связывает, в частности, возникновение права собственности, т.е. юридические факты. В этом смысле основания возникновения права собственности необходимо отличать от способов его возникновения. На наш взгляд, способ применительно к возникновению права собственности есть экономическая категория. Понятие права собственности в экономическом смысле "равнозначно понятию способа производства", т.е. понятию собственности как отношению товарного обмена, способу распределения имущества в обществе. Здесь уместно привести следующее мнение О.Г. Ломидзе: "возникновение субъективных гражданских прав происходит различными способами, среди которых могут быть выделены две основные группы. В первом случае право возникает на объект, ранее не принадлежавший другому лицу. Например, возникновение субъективного гражданского права на конкретное социальное благо сопряжено с возникновением самого социального блага (объекта) и (или) совершением юридического факта, вводящего его в качестве объекта в гражданский оборот. Во втором случае право возникает на объект, принадлежащий либо принадлежавший иному лицу, т.е. на такое социальное благо, которое уже участвует в качестве объекта в гражданском обороте". Действительно, если вещь впервые вовлекается в экономический оборот, то можно говорить о первоначальном способе приобретения права на нее. И наоборот, если вещь уже является объектом экономических отношений распределения - перед нами производный способ приобретения прав на вещь. Полагаем, что по указанным соображениям выделять первоначальные и производные способы возникновения права собственности неправильно. Рассматриваемая классификация должна осуществляться по юридическим основаниям возникновения права собственности, а не по экономическим способам его приобретения. Юридические факты в любом случае не могут быть классифицированы по экономическому содержанию.

Таким образом, на сегодняшний день существует два основных подхода в определении критериев классификации оснований возникновения права собственности. Одни исследователи разграничивают первоначальные и производные основания возникновения права собственности в зависимости от воли предшественника, другие - в зависимости от наличия самого права предшественника. Попытки примирить данные два подхода до настоящего времени не предпринимались. Между тем совершенно очевидно, что возможность и необходимость такого примирения существует.

Думается, что при классификации юридических фактов, лежащих в самом основании права собственности, необходимо все же применять критерий уже существовавшего права на вещь. Впоследствии учитывая возможность перехода права собственности от одного лица к другому как по воле предшествующего собственника, так и помимо ее, для построения следующего уровня классификации к случаям, когда право собственности приобретателя возникает на основании ранее существовавшего права в качестве критерия, надлежит использовать волевой момент, т.е. наличие (отсутствие) воли предшественника на передачу права собственности приобретателю. Предложенное разграничение по уровням обусловлено тем, что реализация воли, осуществляемая в рамках правоотношений, возможна только и исключительно при наличии у лица соответствующего субъективного права. Что касается случаев, когда право собственности возникает независимо от права иного лица, полагаем, что вторым уровнем классификации с необходимостью должен стать либо факт несуществования самой вещи, либо факт неизвестности или отсутствия предшествующего правообладателя. Поскольку перед нами, по сути, две разные классификации, вполне допустимо, что каждая из них будет иметь свой критерий классификации последующих уровней.

Как представляется, новизна предлагаемой концепции состоит в следующем. Если традиционные воззрения исходят из возникновения права собственности по первоначальным способам в результате непосредственного присвоения лицом вещи (occupatio), а применительно к производным способам - в результате правопреемства, т.е. как следствие передачи вещи (traditio), то наша классификация позволяет для каждого класса оснований возникновения права собственности предусмотреть приобретение права и в результате присвоения, и в результате передачи.

В такой ситуации классификация оснований (юридических фактов) возникновения права собственности может быть представлена в виде схемы, к которой необходимо дать соответствующие пояснения.

Когда возникновение права собственности у приобретателя обусловлено правом иного лица, то такое приобретение возможно как по воле предшествующего собственника, так и помимо его воли (как правило, в случаях, указанных в законе, но обязательно по воле приобретателя). При этом возникновение права собственности на основании существовавшего либо существующего права иного лица означает, что приобретатель с достоверностью знает или должен знать, что данная вещь имеет собственника. Право собственности на вещь, которая уже имеет известного собственника, приобретается в результате правопреемства.

Приобретение права собственности на вещь независимо от ранее существовавших прав иного лица всегда осуществляется исключительно волей приобретателя: вследствие создания ранее не существовавшей вещи либо ввиду того, что приобретатель с достоверностью не знает о том, что данная вещь имеет собственника, хотя бы он и мог это предполагать.

Таким образом, в основании возникновения права собственности, как и любого другого гражданского права, лежит частная воля приобретателя. Приобретение права собственности помимо воли приобретателя противоречит основным началам гражданского права и не соответствует природе субъективного права собственности. При этом важно, чтобы такая воля действительно существовала, поскольку в отсутствие воли говорить о возникновении права собственности не приходится. На это обстоятельство при исследовании воли как основания приобретения и потери прав на имущество указывал К.А. Неволин: "Для приобретения или потери прав действием свободной воли лиц надобно, чтоб такая воля действительно существовала. Она существует действительно, когда при ее обнаружении существуют те принадлежности, которыми определяется само о ней понятие. Она совсем не существует или существует не вполне, когда ее обнаружение соединено с недостатками и пороками, совершенно или от части ее уничтожающими".

Такова, на наш взгляд, система юридических фактов, лежащих в основании возникновения права собственности. Однако наличие юридических фактов само по себе еще не создает субъективных прав, в том числе права собственности. Так, для возникновения права собственности по договору купли-продажи самого договора еще недостаточно: договор порождает лишь обязательственно-правовую связь между его сторонами - должником и кредитором. Возникновение у приобретателя права собственности опосредуется сложным юридическим составом, в результате которого возникает вещно-правовая связь лица с вещью.

Смеем утверждать, что в рассмотренном случае непосредственно право собственности возникает в связи с traditio, в результате которой ранее существовавшее право одного лица, прекращаясь, возникает у другого лица, то есть непосредственно в результате волеизъявления приобретателя, направленного на создание для себя таких юридических связей в отношении вещи, которые и именуются правом собственности. А коль скоро право собственности в рассмотренном случае возникает, как мы установили, в результате сделки, коей является traditio, вполне корректным кажется вопрос: каково значение классификации оснований возникновения права собственности, если непосредственно из классифицированных юридических фактов право собственности не возникает.

Для начала следует определить для себя, чем же является сама traditio. Выше мы высказали предположение, что передача вещи есть сделка, или, правильнее сказать, передача вещи имеет сделочную природу, поскольку основана на волеизъявлении сторон соглашения о передаче вещи.

"Передача как двустороннее волеизъявление есть договор", - отмечает Б.Л. Хаскельберг. Такой взгляд, имеющий своими истоками еще римское право, рассматривает передачу вещи в качестве так называемого вещного договора, из которого непосредственно возникает вещное, а не обязательственное право. По мнению Е.А. Флейшиц, traditio является вспомогательной сделкой, совершаемой для реализации другого, ранее существовавшего между сторонами правоотношения. Отметим, что передача действительно является действием по исполнению существующего относительного правоотношения. Сделочная же природа действий по исполнению обязательств отмечается в литературе. Так, Е.А. Суханов считает, что "исполнение обязательства как правомерное и волевое действие (поведение) должника, направленное на прекращение имеющейся у него обязанности (долга), представляет собой сделку, причем нередко одностороннюю".

Вместе с тем, как указывалось ранее, в сфере частного права ни одно лицо не может помимо своей воли ни приобрести для себя каких-либо прав, ни лишиться их. Для реального возникновения у лица права собственности, в том числе в силу вещного договора, необходима воля лица, направленная на присвоение себе известной вещи. Без такого присвоения вряд ли исполнимой станет и сама передача вещи. Волеизъявление является основным показателем сделки. При этом возникновение права собственности осуществляется через посредство круга юридических фактов, установленных в законе. Ю.П. Егоров отмечает, что "одиночный волевой акт субъекта права в рамках существующего правоотношения может рассматриваться в качестве сделки лишь в случае, когда он совершен по усмотрению данного субъекта в рамках правомочия, основанного не на правоотношении, а на норме права". Оценивая позицию автора, смеем утверждать, что присвоение имущества, осуществляемое в рамках обязательственного правоотношения, осуществляемое по усмотрению приобретателя, является односторонней сделкой, направленной на возникновение права собственности приобретателя, в том числе ввиду того обстоятельства, что законом договор признается надлежащим юридическим фактом, предпосылкой возникновения права собственности.

Следовательно, само возникновение права собственности сводится к моменту присвоения приобретателем имущества. Присвоение как целенаправленное действие, акт волеизъявления является односторонней сделкой. Отсюда с необходимостью следует, что основанием возникновения права собственности единственно является односторонняя сделка приобретателя по присвоению себе имущества, осуществляемая по свободному усмотрению приобретателя при наличии предпосылок, указанных в законе. В этом состоит гражданско-правовой механизм возникновения права собственности независимо от конкретных предпосылок, лежащих в основе присвоения.

В связи с изложенным полагаем, что стоит отказаться от общепринятой терминологии в части разделения способов возникновения права собственности на первоначальные и производные. Во-первых, как мы выявили, в основании возникновения права собственности лежит односторонняя сделка по присвоению имущества (occupatio), которая не может быть ни первоначальной, ни производной в силу единства своего содержания. Во-вторых, данная классификация ошибочна и применительно к юридическим фактам, которые всего лишь являются предпосылками для совершения приобретателем односторонней сделки по присвоению. В противном случае пришлось бы признать, что первоначальными и производными могут быть сами юридические факты, что в корне неверно. Ввиду того что под юридическими фактами понимаются определенные жизненные обстоятельства, с которыми связывается возникновение, прекращение или изменение правоотношений, предпосылки возникновения права собственности также должны классифицироваться, прежде всего, в соответствии с данной позицией. Представляется, что предложенная нами классификация отвечает данным критериям. Так, в основании возникновения права собственности на вещь, ранее не существовавшую, лежит юридический факт, направленный собственно на возникновение нового правоотношения, поскольку до момента возникновения вещи невозможно существование и права на нее. В основании возникновения права собственности на вещь, когда право приобретателя возникает на основании существующего права иного лица и по его воле, лежит юридический факт, направленный на изменение существующего правового отношения. В обоих рассмотренных случаях непосредственно право собственности возникает как следствие присвоения лицом имущества.

Итак, вещно-правовая связь лица с вещью не возникает на основании одних только юридических фактов. Они являются только лишь предпосылкой возникновения права собственности, которое непосредственно возникает из иных оснований. Возникновение права собственности всегда носит для приобретателя волевой характер. Так, обнаружение находки либо клада еще не влечет за собой автоматического возникновения права собственности у нашедшего их лица. Очевидно, что для возникновения права собственности это лицо должно присвоить себе найденные вещи.

Возможно ли возникновение права собственности иным способом, помимо присвоения имущества приобретателем?

Если юридические факты, классифицированные нами ранее, являются только предпосылкой возникновения права собственности, а само право собственности возникает непосредственно из иных действий лица, необходимо выявить природу этих действий. Очевидно, что ни события, ни неправомерные действия не способны предоставить лицу возможность стать собственником. Таким образом, единственно возможным основанием непосредственного возникновения права собственности являются правомерные действия, которые традиционно подразделяются на юридические поступки и акты, в том числе сделки, административные акты и судебные акты.

Что касается административных и судебных актов, то в отношении их можно отметить, что они являются в большей степени предпосылкой, одних их еще недостаточно для возникновения права собственности. Распоряжение органов местной власти о предоставлении лицу земельного участка в собственность не влечет за собой автоматически возникновения у него этого права. Распоряжение является основанием для заключения договора купли-продажи, право собственности по которому у приобретателя возникает только с момента присвоения после передачи вещи. Те же замечания касаются судебных актов. Как правило, право собственности возникает из положительных исков о признании права, в частности в отношении самовольной постройки либо имущества давностного владельца. Но опять же судебный акт является лишь предпосылкой возникновения права собственности, поскольку само право возникает непосредственно в результате присвоения лицом имущества в собственность. Судебный акт служит лишь средством легитимации права собственности.

Решением Автозаводского районного суда г. Тольятти от 15.06.2005 иск Б. удовлетворен, за ней признано право собственности на нежилое помещение - двухэтажное здание, состоящее из комнат NN 66 - 101 и NN 1 - 5 общей площадью 612 кв. м, находящееся по адресу: г. Тольятти, Автозаводский район, Московский проспект, 8г.

В кассационном порядке дело не рассматривалось.

Президиум Самарского областного суда решение отменил, указав следующее.

Б. обратилась в суд с иском к ЗАО "Лада-Восход-Плюс" о признании права собственности на строение - двухэтажное здание общей площадью 612 кв. м по адресу: г. Тольятти, Московский проспект, 8г, ссылаясь на то, что это здание ею было приобретено у ЗАО "Лада-Восход-Плюс" за 336 000 руб. по договору купли-продажи от 16.12.2004. В соответствии со ст. ст. 219, 223 ГК РФ для возникновения права собственности необходима его регистрация.

Удовлетворяя иск, суд принял признание иска ответчиком, указав, что оно не противоречит закону и не нарушает права и интересы других лиц.

При этом мотивировочная часть решения изложена по правилам ч. 4 ст. 198 ГПК РФ - "в случае признания иска ответчиком в мотивировочной части решения суда может быть указано только на признание иска и принятие его судом", т.е. без изложения обстоятельств дела, доказательств и оценки доказательств.

Кроме того, как следует из решения, при рассмотрении дела суд руководствовался ст. 218 и ст. 219 ГК РФ.

Между тем, применяя ст. 218 ГК РФ, суд не выяснил, какое из оснований, перечисленных в ст. 218 ГК РФ (изготовление новой вещи, сделка и т.д.), свидетельствует о приобретении истицей права собственности на спорное здание. Если это договор купли-продажи, на который ссылается истица в иске, то применять ст. 219 ГК РФ, регулирующую приобретение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество у суда оснований не имелось.

Из материалов дела следует, что тольяттинским предприятием "Инвентаризатор" зарегистрировано временное строение по Московскому проспекту, 8д за производственным кооперативом "Восход", в связи с чем кооперативу 26.12.1997 выдано регистрационное удостоверение временного строения. По данным акта технической инвентаризации от 18.05.2005, произошло изменение строения в площади за счет сноса и возведения новых пристроек и здание стало состоять из бывших строений и вновь созданных площадью 612 кв. м.

Таким образом, из материалов дела усматривается, что было зарегистрировано временное строение, а не строение, которое было продано истице и право собственности на которое признано судом.

Однако в нарушение ст. 56 ГПК РФ судом не дана правовая оценка договору купли-продажи, по которому истица приобрела нежилые помещения, не выяснено, могло ли спорное строение быть предметом сделки при отсутствии доказательств того, что право собственности на него за продавцом - ЗАО "Лада-Восход-Плюс" - не зарегистрировано.

Суд руководствовался ст. 219 ГК РФ, но при этом не выяснил обстоятельства, позволяющие применить данную норму. В частности, не выяснено, является ли строение вновь созданным, был ли истице в установленном законом порядке выделен земельный участок, получена ли ею разрешительная документация на его возведение и т.п.

Принимая признание иска ответчиком, суд в нарушение ст. 39 ГПК РФ не выяснил, не противоречит ли закону и не нарушает ли права и законные интересы других лиц признание иска ответчиком.

В связи с этим заслуживают внимания и нуждаются в проверке доводы надзорной жалобы мэрии городского округа Тольятти, о том, что решением суда затронуты права и интересы муниципального образования г. Тольятти, на земельном участке которого расположено спорное строение. К участию в деле мэрия как орган, уполномоченный действующим законодательством на распоряжение земельными участками в пределах черты городского округа Тольятти и осуществление контроля за градостроительной деятельностью на землях муниципального образования, не привлечена.

Нуждаются в проверке и доводы о том, что спорное строение является самовольной постройкой, поскольку в материалах дела имеются сведения только о предоставлении земельного участка в аренду для эксплуатации объектов временного использования, но не для строительства спорного объекта.

Кроме того, из материалов дела следует, что ответчик, являясь продавцом спорного строения, не оспаривал право собственности на него за Б. Однако судья выяснил причину обращения истицы в суд при фактическом отсутствии спора между сторонами. Обращение истицы в суд с настоящим иском в целях государственной регистрации ее права собственности на спорное строение не может свидетельствовать о наличии у нее спора с продавцом - ЗАО "Лада-Восход-Плюс".

Решение Автозаводского районного суда г. Тольятти отменено, дело направлено на новое рассмотрение в тот же суд.

Говорить о том, что право собственности своим возникновением обязано юридическим поступкам, необоснованно. Известно, что под юридическим поступком понимается действие, с самим фактом совершения которого закон связывает правовые последствия.

Из изложенного следует вывод, что возникновение права собственности имеет сделочную, притом односторонне-сделочную природу. Добавляя наше утверждение к существующей традиционной классификации, отметим, что независимо от конкретного юридического факта, являющегося в соответствии с законом предпосылкой для возникновения права собственности, само право возникает в результате присвоения имущества приобретателем. До момента присвоения имущества лицо не может рассматриваться как собственник.

К числу первоначальных в экономическом смысле оснований возникновения права собственности относятся юридические факты, возникновение права собственности на основании которых опосредуется односторонней распорядительной сделкой по присвоению имущества без посредства иных действий субъектов. К числу производных в традиционной классификации оснований возникновения права собственности относятся юридические факты, на основании которых право собственности возникает ввиду присвоения, опосредованного вещным договором о передаче вещи от одного лица в пользу другого.

Учитывая сказанное, позволим себе уточнить ранее предпринятую классификацию оснований возникновения права собственности. Итак, право собственности на вещь у приобретателя возникает:

- на основании ранее существовавшего права иного лица, при этом:

а) в данном случае право собственности может возникнуть на основании совокупности юридических фактов по воле предшествовавшего правообладателя непосредственно в результате присвоения, опосредованного вещным договором traditio (передачи), сюда относится приобретение права собственности в результате заключения предшествующим собственником и приобретателем договоров;

б) либо же в данном случае право собственности может возникнуть у приобретателя помимо воли предшествовавшего правообладателя, но по воле самого приобретателя в результате односторонней сделки по присвоению имущества, сюда относятся присвоение приобретателем плодов от пользования вещью, находящейся в собственности иного лица, либо случаи присвоения права собственности на основании судебного акта в результате конфискации, принудительного выкупа либо ревизии имущества, а также случаи добросовестного приобретения имущества;

- независимо от ранее существовавшего права иного лица, при этом:

а) в данном случае право собственности может возникнуть ввиду несуществования самой вещи до момента ее создания либо до момента спецификации существующей вещи, в результате чего возникает новый объект права собственности - в результате односторонней сделки по присвоению созданной (измененной) вещи;

б) либо же в данном случае право собственности возникает в связи с неизвестностью либо отсутствием предшествовавшего правообладателя, например, при обращении в собственность общедоступных для сбора вещей, бесхозяйных вещей, движимых вещей, от которых собственник отказался (находка, клад, безнадзорные животные, случаи давностного владения), что достигается также в результате односторонней сделки по присвоению найденных (обнаруженных) вещей.

Конечно же, признавать, что приобретение права собственности в результате occupation (завладения) в случае с бесхозяйными вещами, кладом либо находкой, более соответствует юридической логике, поскольку сама потеря вещи еще не прекращает права собственности предыдущего собственника, а только является препятствием к его осуществлению. Однако в полной мере говорить в данном случае о том, что право собственности при наступлении соответствующих юридических фактов переходит от одного лица к другому, также нелогично, поскольку неизвестность лица, от которого переходит право, делает саму передачу юридически невозможной. Потому более верно здесь говорить о завладении вещью.

Односторонняя сделка по присвоению имущества как единственно возможное основание возникновения права собственности обусловлена самой природой вещного правопритязания лица. Известно, что в цивилистике спорным является вопрос о том, могут ли правовые отношения возникать между одним лицом и непосредственно вещью. Полагаем, что регулируемая правом связь лица с вещью является лишь одной из форм общественного отношения с участием одного активного субъекта. Предъявление таким субъектом правоотношения своих прав на удовлетворение в будущем правовых интересов по владению, пользованию и распоряжению имуществом, его инициатива получить определенные материальные блага (вещи), составляют содержание вещного правопритязания. Само же правопритязание является возможностью (потенциальной причиной), которая побуждает заинтересованного субъекта к действию в целях удовлетворения своих интересов. Такие действия субъекта представляются юридическим фактом, который непосредственно служит основанием для возникновения соответствующего правоотношения, в нашем случае - правоотношений собственности.

# 3.2 Осуществление права собственности

В силу ст. 18 ГК РФ граждане могут иметь имущество на праве собственности. В то же время такая возможность, будучи элементом правоспособности, еще не составляет субъективного права собственности. Чтобы это право возникло, необходимо наступление юридического фата, с помощью которого абстрактная возможность правообладания, заложенная в правоспособности, переводится в состояние субъективного права. Данное в Главе 17 ГК РФ определение субъективного права собственности распространяется и на право собственности граждан. Его содержание составляют правомочия собственника по владению, пользованию и распоряжению имуществом по своему усмотрению и в своем интересе. Каждое из них обеспечивает собственнику конкретную возможность определенного поведения в абсолютном правоотношении, которое связывает собственника со всеми третьими лицами. Другая сторона субъективного права собственности – в возможности собственника устранять вмешательство всех третьих лиц в ту сферу хозяйственного господства, которую закон закрепляет за собственником.

Действия гражданина по поводу присвоенного имущества могут быть направлены как на личное потребление, так и на использование его в предпринимательской деятельности, имеющей целью систематическое получение прибыли.

Решением и.о. мирового судьи судебного участка N 1 Камышлинского района Самарской области от 23.06.2005 иск Б. о разделе совместно нажитого имущества к Б-й удовлетворен частично. В собственность Б. выделен автомобиль, музыкальный центр, золотые украшения и др., на общую сумму 180 368 руб. В собственность Б-й выделена баня, холодильник, морозильные лари, компьютер, товар на сумму 296 302 рубля, имеющийся в магазине "Навруз", который находится по адресу: Самарская область, Камышлинский район, с. Камышла.

С Б-й в пользу Б. взыскана денежная компенсация в размере 210 036 руб., а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 5 000 руб.

В апелляционном порядке дело не рассматривалось.

Президиум Самарского областного суда решение отменил, указав следующее.

Б. обратился в суд с иском к Б-й о разделе совместно нажитого имущества, ссылаясь на то, что в период брака с 09.02.1998 по 24.11.2004 ими приобретено имущества на сумму 1 289 000 рублей. Из 46 наименований этого имущества он просит передать в его собственность: автомобиль Камаз стоимостью 72 000 рублей, недостроенный гараж стоимостью 76 818 рублей, товар в магазине "Навруз" на сумму 300 000 рублей, музыкальный центр стоимостью 10 000 рублей, итого на общую сумму 458 818 рублей. Остальное имущество передать ответчице на общую сумму 776 165 рублей.

В соответствии с ч. 2 ст. 56 ГПК РФ суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне подлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Из материалов дела следует, что сторонами в период их брака было приобретено большое количество имущества, по ряду которого (всего 46 наименований) возник спор по поводу включения или невключения его в перечень имущества, подлежащего разделу.

Удовлетворяя иск и включая в раздел имущества товар в магазине "Навруз", мировой судья исходил из представленной в суд тетради учета прихода и расхода товароматериальных ценностей и показаний свидетеля Х., подтвердившей факт учета движения товароматериальных ценностей.

Между тем нуждаются в проверке доводы Б-й о том, что товар не являлся их с Б. общим имуществом, а находился у нее на реализации как у лица, являющегося частным предпринимателем и занимающимся торгово-закупочной деятельностью.

Порядок раздела совместного имущества супругов регулируется ст.ст. 34 - 38 СК РФ, и он не распространяется на имущество индивидуального предпринимателя, индивидуальное частное предприятие. Хотя доходы от этой деятельности подлежат разделу.

Уточнению подлежат и другие обстоятельства.

Включая в раздел имущества строение - баню, мировой судья исходил из того, что она построена сторонами в 2002 году в период брака. При этом не было принято во внимание пояснения Б-й и представленный ею в обоснование своих доводов договор подряда, из которых усматривается, что баня была построена за счет средств дочери Б-й - С., которая купила сруб за 10 000 руб. и 6 000 руб. заплатила рабочим за возведение бани.

Заслуживают внимания и надлежащей проверки доводы Б-й в надзорной жалобе о необоснованности включения судом в состав имущества изделий из золота (кольца, серьги и др.). Суд, включая это имущество в раздел, обосновал свое решение представленными истцом фотографиями, а доводы Б-й о том, что эти украшения были приобретены ею до брака с 1975 по 1987 годы, и представленные ею ценники (чеки) на них отверг со ссылкой на то, что на этих документах не указана фамилия приобретателя, в связи с чем, по мнению суда, невозможно установить, принадлежат ли они Б-й.

В то же время суд не учел, что само по себе наличие на фотографиях изображения Б-й с золотыми украшениями не может свидетельствовать о том, что они являются совместной собственностью супругов. Доказательствами, с достоверностью подтверждавшими доводы истца, суд не располагал.

Решением суда в состав совместно нажитого имущества были также включены: печь СВЧ, морозильный ларь, пылесос импортного производства, газовая плита, норковые шубы и другое имущество Данное решение было основано на представленных истцом фотографиях.

При этом доводы Б-й, приведенные в возражение иска, суд не учел и в нарушение ст. 67 ГПК РФ не дал им оценки.

В частности, о том, что одна норковая шуба из лоскутов Б-й была продана, а деньги потрачены на нужды семьи, другая шуба стоимостью 77 тыс. руб. приобретена на средства от продажи дома матери, СВЧ была ей подарена в день рождения в 2004 году, морозильный ларь, газовая плита - переданы ей по договору аренды и т.п.

Кроме того, установлено, что судом нарушен порядок допроса свидетелей.

Так, в соответствии со ст. 176 ГПК РФ до допроса свидетеля председательствующий устанавливает его личность, разъясняет ему права и обязанности свидетеля и предупреждает об уголовной ответственности за отказ от дачи показаний и за дачу заведомо ложных показаний. У свидетеля берется подписка о том, что ему разъяснены его обязанности и ответственность. Подписка приобщается к протоколу судебного заседания.

Однако, как следует из материалов дела, такая подписка судом 1 инстанции у свидетелей не отбиралась, отсутствуют подписи свидетелей и в протоколе судебного заседания в подтверждение о том, что им разъяснялись их права и обязанности.

Решение и.о. мирового судьи судебного участка N 1 Камышлинского района Самарской области отменено, дело направлено мировому судье на новое рассмотрение.

Необходимо отметить, что объем действий, включенных законодателем в правомочия по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим гражданину имуществом таков же, как и для других субъектов гражданского права. Отличие в правовом положении гражданина - собственника от иных субъектов права собственности состоит в том, что объем имущественной правоспособности гражданина отличен от объема имущественной правоспособности иных лиц - участников гражданского оборота. Вследствие этого существует ряд сделок, одной из сторон в которых может быть только гражданин - собственник. Например, только гражданин - собственник признается получателем ренты по договору пожизненного содержания с иждивением (ст.596 ГК РФ). Только гражданин - собственник может распорядиться своим имуществом путем составления завещания.

Всякое право, каким бы емким ни было его содержание, имеет свои границы. При определении границ права собственности граждан, а следовательно, и границ его осуществления надлежит исходить из присущих гражданскому праву принципа дозволительной направленности гражданско-правового регулирования и принципа диспозитивности. 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 осуществлению осуществляет право собственности или не осуществляет его, сам избирает цели осуществления права и средства их достижения. Под пределами осуществления права собственности необходимо понимать те границы, которые нормативно установил законодатель на объем свободных действий по владению, пользованию и распоряжению имуществом собственника. Предусматриваются некоторые нормативные ограничения действий собственника, которые вводятся в интересах соблюдения прав, охраны здоровья и законных интересов других лиц, охраны окружающей среды защиты нравственности, конституционного строя, обеспечения обороны страны и безопасности государства (п.2 ст.36 Конституции РФ, ст.1, п.п.2,3 ст.209 ГК РФ). Законодатель не допускает экономической деятельности, направленной на монополизацию и недобросовестную конкуренцию (п.2 ст.34 Конституции РФ, п.1 ст.10 ГК РФ).

По мнению А.Е. Черноморец ст. 209 ГК РФ, с которой начинается Глава 13 «Общие положения» раздела о праве собственности и других вещных правах, указывает на то, что ее философскую основу составляет нормативистская теория правопонимания. Согласно п. 2 этой статьи собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам.

Объем имущества, который может принадлежать гражданину на праве собственности, количественно и по стоимости гражданским законодательством прямо не ограничен (п.2 ст.213 ГК РФ). Однако на этапе присвоения, государственное регулирование количества имущества, которое может поступать в собственность гражданина, осуществляется средствами налогообложения. В перечень имущества, входящего в объект налогообложения законодатель включил такие, например, предметы, как дома, яхты, драгоценности, транспортные средства, земельные наделы, ценные бумаги. При этом средства производства, такие как станки, оборудование, предметы труда (сырье, полуфабрикаты) данным видом налога не облагаются. В то же время установлен перечень вещей, по поводу которых ограничен объем действий гражданина собственника. Эти ограничения касаются в первую очередь действий по приобретению и прекращению права собственности. Например, при вывозе культурных ценностей за территорию РФ, подтверждением права собственности на них признается только письменная форма сделок. Продажа, дарение и наследование личного оружия гражданами осуществляется в порядке обязательной регистрации сделок в органах внутренних дел .

Ряд ограничений установлен законодателем на действия собственника жилья. Не допускается изменение по свободному усмотрению собственника целевого назначения помещения путем его перевода из жилого в нежилое (ст.288 ГК РФ). Право собственности на квартиру в многоквартирном доме тесно связано с правом собственности на общие помещения жилого дома. Поэтому такой сособственник лишен права распоряжения своей долей в общем имуществе жилого дома отдельно от права собственности на квартиру (п.2 ст.290 ГК РФ).

На право распоряжения собственника жилого помещения законодатель накладывает ограничения при наличии членов семьи проживающих совместно с собственником.

Во-первых, собственник не вправе отчуждать жилое помещение без согласия органов опеки и попечительства, если совместно с ним проживают несовершеннолетние члены семьи. Во-вторых, продажа, или иное отчуждение жилого помещения собственником не влечет за собой прекращения права пожизненного пользования этим помещением членами его семьи (ст.292 ГК РФ). Законодателем введены ограничения на участие отдельных категорий граждан (должностных лиц, государственных служащих) в хозяйственных товариществах и обществах за исключением открытых акционерных обществ.

В рамках правомочия пользования пределами действий собственника является использование имущества по назначению. Например, пожертвователь вправе требовать в судебном порядке прекращения права собственности на пожертвованное имущество, если принявший пожертвование в собственность использует его не по назначению (п.5 ст.582 ГК РФ). Право собственности гражданина на жилое помещение может быть прекращено, если он использует помещение под склад, мастерскую и пр. (п.п.2,3 ст.288 ГК РФ).

В рамках правомочия распоряжения собственник при составлении завещания не вправе по своему усмотрению включать в состав отчуждаемого имущества обязательную долю наследников по закону. Имущество полученное от государства на безвозмездной основе (автомобиль для инвалида) может завещаться только совместно проживающим членам семьи .

Если распоряжение заработной платой одним из членов семьи ставит семью в тяжелое материальное положение, то по требованию членов семьи право такого гражданина на распоряжение заработком может быть ограничено (ст.30 ГК РФ). По существу, законодатель исходит из презумпции, что для семейного человека субъектом права собственности на зарплату является семья.

При выходе из производственного кооператива, право распоряжения гражданина своим имуществом в составе такого хозяйства ограничено возможностью передать свой пай только лицу, оставшемуся в кооперативе (п.3 ст.111 ГК РФ).

Все чаще при осуществлении права собственности в ход идет правомочие распоряжения, поскольку многие товары производятся и приобретаются собственником для последующей продажи на рынке в целях извлечения прибыли. Собственнику не только не возбраняется извлекать из своего имущества нетрудовой доход, но, наоборот, он к этому поощряется.

В то же время гражданское законодательство по-прежнему борется с извлечением собственником незаконных доходов (злоупотребление доминирующим положением на рынке, недобросовестная конкуренция, занятие без лицензирования деятельностью, требующей получения лицензии и так далее). В ГК РФ нет норм, которые специально предусматривали бы применение санкций к собственнику, извлекающему из своего имущества незаконный доход. Но гражданское законодательство небезучастно к этому, и, например, ст. 169 ГК РФ предусматривает применение санкций в виде изъятия в доход государства предмета противозаконной сделки.

Итак, с введением в российское законодательство института частной собственности отпали традиционные ограничения, установленные для права личной собственности. В связи с этим, граждане, как собственники стали использовать принадлежащее им имущество, в том числе и потребительского назначения, как для предпринимательской, так и для любой другой, не запрещенной законом деятельности. Все это поставило гражданина как собственника в равное положение с другими собственниками (юридическими лицами, государством). Соответственно претерпели существенные изменения как источники образования собственности граждан, так и формы ее проявления. Основным источником образования собственности граждан стал служить их труд в качестве наемных работников, их собственная экономическая деятельность, в том числе предпринимательская деятельность, основанная на собственном труде либо на привлечении наемного труда. Также в условиях рыночной экономики принципиальные изменения претерпел подход законодателя к определению круга объектов, которые могут находиться в собственности граждан. Если по ранее действующему законодательству собственность граждан распространялись в основном на предметы потребления, то новый Гражданский кодекс закрепил новые положения относительно круга объектов, собственниками которых могут быть граждане.

Во-первых, в собственности граждан может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, ограниченных законом в обороте.

Во-вторых, количество и стоимость имущества в настоящее время не ограничиваются. В связи с этим, можно говорить, что становление рыночной экономики, а также преобразования, имеющие место в сегодняшней России, полностью изменили экономическую структуру и ценностную ориентацию всего общества.

Не смотря на возможности в части реализации права собственности, которые предоставило законодательство оно не лишено недостатков. Следует признать, что государственная регистрация распоряжения собственностью, введенная ГК, является излишний и обременительным требованием по отношению к участникам имущественного оборота, поскольку большинство сделок с собственностью носят консенсуальный характер и лишь порождают обязательства сторон, касающиеся недвижимого имущества.

В целях устранения нелогичности норм законодательных актов, предусматривающих или исключающих государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом как объектом права собственности, устранения их противоречивости, а в некоторых случаях - избыточности совмещения регистрации права собственности на недвижимое имущество с регистрацией сделок с ним, а также в целях обеспечения действительности обязательственных правоотношений по сделке независимо от факта регистрации сделки целесообразно отменить государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом.

В связи с предлагаемой отменой государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом было бы целесообразно ввести государственную регистрацию исполнения сделок с собственностью которая является недвижимым имуществом.

Такое упразднение оправдывается явной избыточностью регистрации и прав, и сделок одновременно, а также тем, что с позиции принципа публичной достоверности допущение регистрации сделок не является необходимым.

Проблемы возникают не только в реализации права собственности на недвижимое имущество. Такое имущество как автомашина, которое также является объектом собственности должно пройти государственную регистрацию, однако собственником может быть записан только один из возможных владельцев этого имущества. В результате собственник для того, чтобы воспользоваться своим имуществом должен получить доверенность, что является недопустимым ограничением права собственности и требует решения на уровне ведомственных актов, поскольку в соответствие с Гражданским кодексом они не приведены.

# 3.3 Прекращение права собственности

Прекращение права собственности, как и его приобретение, может быть при приобретении его другим лицом и без такового.

Общим для всех является прекращение права собственности вследствие гибели вещи. Такое же последствие влекут уничтожение и потребление вещи. Действия эти разные, результат же одинаковый - прекращение существования объекта, а вместе с тем и права на него.

Как уже отмечено, ГК 1994 г. говорит о прекращении права собственности при отчуждении имущества другому лицу (ст. 235). Правильнее было бы сказать, что право собственности отчуждателя прекращается с переходом его к приобретателю.

В отличие от ранее действовавшего законодательства, ГК 1994 г. предусматривает, что гражданин или юридическое лицо могут отказаться от права собственности на принадлежащие им вещи, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество. Отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом (ст. 236 ГК). Последнее предложение особенно важно в связи с участившимися случаями оставления своих вещей, особенно животных, без передачи их другим лицам. В соответствии с ним собственники должны нести ответственность за вред, причиненный их безнадзорными вещами. Надо сказать, что подобные случаи не единичны, а ответственность продавца не результативна.

Передачей вещи другому лицу и оставлением ее без передачи исчерпываются основания добровольного прекращения права собственности.

Принудительное прекращение права собственности, т.е. изъятие имущества помимо воли собственника, происходит только в случаях, перечисленных в п. 2 ст. 235 ГК. Следует отметить, что в гражданском праве принуждению принадлежит совершенно иная роль, оно носит здесь производный, обеспечительный, а самое главное - имущественный характер. Как справедливо считает В.Ф. Яковлев, "наиболее существенная особенность мер принуждения в гражданском праве состоит в том, что по своему назначению они являются способами защиты нарушенных субъективных прав. Это назначение мер принуждения в гражданском праве, будучи предопределено предметом, функцией, принципами, методом гражданского права, само в свою очередь предопределяет правовую природу, виды и основания применения мер принуждения в гражданском праве".

Перечень оснований принудительного прекращения права собственности сформулирован исчерпывающим образом, не допускающим его расширения даже иным федеральным законом. В этом состоит одна из важных гарантий прав собственника. Изъятие имущества у собственника и в этих ситуациях по общему правилу производится на возмездных основаниях, с компенсацией собственнику стоимости изымаемых вещей.

Принудительное изъятие у собственника имущества производится в случаях:

1) обращения взыскания на имущество по обязательствам;

2) отчуждения имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу;

3) отчуждения недвижимого имущества в связи с изъятием участка;

4) выкупа бесхозяйственно содержимых культурных ценностей, домашних животных;

5) реквизиции;

6) конфискации;

7) выплаты компенсации участнику долевой собственности взамен причитающейся ему части общего имущества при ее несоразмерности выделяемой доле;

8) приобретения права собственности на недвижимость по решению суда в случае невозможности сноса здания или сооружения, находящегося на чужом земельном участке;

9) выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с решением суда;

10) изъятия у собственника земельного участка, используемого им с грубым нарушением предписаний законодательства;

11) продажи с публичных торгов по решению суда бесхозяйственно содержимого жилого помещения;

12) национализации имущества собственников в силу принятия специального закона.

На первое место ГК ставит изъятие имущества путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника. Изъятие производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором. Возможно изъятие имущества до решения суда в порядке обеспечения иска (ст. ст. 134, 374 - 375 ГПК). Право собственности на имущество, на которое обращается взыскание, прекращается у собственника в момент возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество (ст. 237 ГК).

Если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности на него, если законом не установлен иной срок. Если имущество не отчуждено в срок, оно, с учетом его характера и назначения, по решению суда, вынесенному по заявлению государственного органа или органа местного самоуправления, подлежит принудительной продаже с передачей бывшему собственнику вырученной суммы либо передаче в государственную или муниципальную собственность с возмещением бывшему собственнику стоимости имущества, определенной судом. При этом вычитаются затраты на отчуждение имущества. Если в собственности гражданина или юридического лица по основаниям, допускаемым законом, окажется вещь, на приобретение которой необходимо особое разрешение, а в его выдаче собственнику отказано, эта вещь подлежит отчуждению в порядке, установленном для имущества, которое не может принадлежать данному собственнику (ст. 238 ГК).

В случаях, когда изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящееся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном ст. ст. 279 - 282 и 284 - 286 ГК. Требование об изъятии недвижимого имущества не подлежит удовлетворению, если государственный орган или орган местного самоуправления, обратившийся с этим требованием в суд, не докажет, что использование земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности на данное недвижимое имущество. Эти правила соответственно применяются при прекращении права собственности на недвижимое имущество в связи с изъятием горных отводов, участков акватории и других участков, на которых находится имущество (ст. 239 ГК). Безусловно, указанные обстоятельства предполагают четкие ответы на такие вопросы как: а) что понимается под государственными и муниципальными нуждами, где определяется их перечень; б) из состава какой категории земель земельного фонда РФ возможно изъять земельный участок; в) какие гарантии предусматривает действующее законодательство землеобладателю - собственнику жилого помещения.

В случаях, когда собственник культурных ценностей, отнесенных в соответствии с законом к особо ценным и охраняемым государством, бесхозяйственно содержит эти ценности, что грозит утратой ими своего значения, такие ценности по решению суда могут быть изъяты у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов. При выкупе этих ценностей собственнику возмещается их стоимость в размере, установленном соглашением сторон, а в случае спора - судом. При продаже с публичных торгов собственнику передается вырученная сумма за вычетом расходов на проведение торгов (ст. 240 ГК).

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

В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению государственных органов может быть изъято у собственника в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему стоимости имущества (реквизиция). Оценка, по которой собственнику возмещается стоимость реквизированного имущества, может быть оспорена им в суде. Лицо, имущество которого реквизировано, вправе при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми произведена реквизиция, требовать по суду возврата ему сохранившегося имущества (ст. 242 ГК).

Следует подчеркнуть, что изъятие имущества у собственника может производиться по решению только государственных органов, что не требует обязательного судебного решения. Недопустима реквизиция по решению органов муниципального образования. Порядок и условия изъятия имущества путем реквизиции должны определяться специальным законом о реквизиции имущества с учетом исторического опыта.

Конфискация представляет собою безвозмездное изъятие имущества у собственника в случаях, предусмотренных законом. Как правило, конфискация назначается в виде меры наказания, предусмотренной Уголовным кодексом, а также при совершении административных проступков (главой 29 КоАП) и нарушении таможенных правил (ст. 242 ТК). Конфискация осуществляется судом, а в случаях, когда она производится в административном порядке, может быть обжалована в суд (ст. 243 ГК).

Как видно, для всех случаев принудительного изъятия имущества у собственника установлен соответствующий порядок, что для судебной практики имеет большое значение. Между тем здесь продолжают возникать вопросы, в том числе конституционного характера, на что обращалось внимание отдельными авторами. Так, согласно ст. 35 Конституции РФ любое принудительное лишение собственности может быть произведено в судебном порядке. Следуя логике указанной нормы, мы должны признать невозможность реквизиции или конфискации в административном порядке. Только судебная процедура позволяет максимально гарантировать соблюдение основных прав граждан и юридических лиц в случае конфискации имущества.

Конституционный Суд РФ определил, что положение статьи 276 Таможенного кодекса РФ о конфискации имущества, назначаемой в качестве санкции за перемещение товаров и транспортных средств через таможенную границу Российской Федерации помимо таможенного контроля, не подлежит применению в противоречие конституционно-правовому смыслу нормативных положений о порядке назначения конфискации имущества за совершение административных правонарушений. Предусмотренная статьей 276 Таможенного кодекса РФ конфискация товаров и транспортных средств во всяком случае может назначаться только по решению суда, чем не ограничиваются полномочия таможенных органов по применению превентивных мер обеспечительного характера.

По другому делу Конституционный Суд РФ признал не соответствующей Конституции РФ статью 266 Таможенного кодекса РФ. На основании этой статьи по постановлениям должностных лиц Пулковской таможни были конфискованы помещенные на склад временного хранения картины, принадлежащие гражданке М.М. Гаглоевой, которая не завершила в надлежащий срок их таможенное оформление.

Конституционный Суд РФ справедливо указал, что, оценивая нарушение тех или иных таможенных правил как противоправное деяние, а именно как административный проступок, и предусматривая необходимость применения соответствующих мер государственного принуждения в виде административной ответственности, законодатель обязан соблюдать соответствующие требования Конституции Российской Федерации.

Согласно статье 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом (часть 1), и никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда (часть 3). Закрепленные в названных конституционных положениях гарантии права собственности предоставляются в отношении имущества, которое принадлежит субъектам права собственности на законных основаниях.

Решением Комсомольского районного суда г. Тольятти от 29.03.2006 исковые требования А. удовлетворены частично: признаны недействительными распоряжение первого заместителя мэра г. Тольятти от 05.08.2004 и распоряжение мэра г. Тольятти от 01.10.2004, прекращена государственная регистрация права собственности Х. на спорный земельный участок, за А. признано право собственности на двухэтажный жилой дом по адресу: г. Тольятти, Комсомольский район, ул. Речная, 15.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда решение суда оставлено без изменения.

Президиум Самарского областного суда решение суда и определение Судебной коллегии отменил, указав следующее.

А. обратилась в суд с иском к Х. об устранении препятствий в пользовании земельным участком, расположенным по адресу: г. Тольятти, ул. Речная, 15, ссылаясь на то, что земельный участок предоставлен ей кооперативом "Стрежень" под строительство индивидуального жилого дома, а ответчик препятствует ей в пользовании земельным участком, производя обмер земельного участка и инвентаризацию с целью отчуждения данного земельного участка.

Впоследствии А. заявленные требования уточнила и просила суд признать недействительными постановление первого заместителя мэра г. Тольятти от 27.04.1998 в части предоставления Х. в постоянное пользование земельного участка N 29 площадью 1053 кв. м на территории бывшей базы АЗОТ "Стройснаб" для строительства и дальнейшей эксплуатации индивидуального жилого дома, свидетельство о праве постоянного пользования, выданное Х., распоряжение первого заместителя мэра г. Тольятти от 05.08.2004 о предоставлении Х. безвозмездно в собственность для строительства и дальнейшей эксплуатации индивидуального жилого дома земельного участка N 29 по адресу: г. Тольятти, ул. Речная, 15, распоряжение мэра г. Тольятти от 01.10.2004 о внесении изменений в распоряжение от 05.08.2004, запись в Едином государственном реестре о регистрации права собственности Х. на спорный земельный участок, а также просила признать за ней право собственности на спорный земельный участок и возведенную на нем самовольную постройку - жилой дом.

Х. обратился со встречным иском об устранении препятствий в пользовании названным земельным участком, ссылаясь на то, что он является владельцем данного земельного участка на основании свидетельства о праве постоянного (бессрочного) пользования, и просил суд снести жилой дом, построенный А. на его земельном участке.

Отказывая А. в иске в части признания недействительными постановления первого заместителя мэра г. Тольятти от 27.04.1998 N 669-2/04-98 в части предоставления Х. спорного земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования и свидетельства о праве постоянного пользования земельным участком от 08.07.1998, суд пришел к выводу о том, что истицей не представлено доказательств, свидетельствующих о нарушении закона при предоставлении Х. этого земельного участка.

Вместе с тем суд пришел к выводу о том, что Х. потерял право на спорный земельный участок, поскольку не использовал участок по назначению в течение 6 лет, отказался от участия в деятельности ПЖСК "Стрежень" и от освоения земельного участка.

Ссылаясь при этом на ст. 45 ЗК РФ, суд не учел, что в соответствии с ч. 3 ст. 45 ЗК РФ право пользования земельным участком по основаниям, предусмотренным ч. 2 ст. 45 ЗК РФ, может быть прекращено только по решению суда.

Как следует из материалов дела, требований о прекращении Х. права постоянного бессрочного пользования спорным земельным участком никем не заявлялось, резолютивная часть решения не содержит указания на прекращение Х. соответствующего права на спорный земельный участок.

В связи с чем решение суда о признании права собственности за А. на самовольно возведенный жилой дом на земельном участке, принадлежащем Х. на признанном этим же судом праве постоянного пользования, является фактически неисполнимым.

Кроме того, признавая за А. право собственности на самовольную постройку, суд в нарушение требований п. 3 ст. 222 ГК РФ не исследовал доказательства в подтверждение того, что постройка не создает угрозу жизни и здоровью граждан, а ее сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

Сам же вывод суда о том, что земельный участок выделен истице в пользование и в дальнейшем может быть за ней закреплен, основан на объяснениях представителя ПЖСК "Стрежень", полномочия которого по распоряжению землями от имени собственника (муниципалитета) ничем не подтверждены.

Более того, мнением мэрии по вопросу о возможном предоставлении истице спорного земельного участка на каком-либо праве в соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ суд не располагал, как не располагал мнением мэрии и по существу заявленных сторонами требований.

Решение Комсомольского районного суда г. Тольятти и определение Судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда отменено, дело направлено на новое рассмотрение в тот же суд.

Право собственности может быть ограничено законом. Однако при этом как сама возможность ограничений, так и их характер определяются законодателем не произвольно, а в соответствии с Конституцией Российской Федерации. Согласно ее статье 55 (часть 3) права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Достижению этих целей служит и таможенное регулирование, включая установленные Таможенным кодексом Российской Федерации меры юридической ответственности, в том числе связанные с ограничением права собственности.

Однако по смыслу статьи 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации, исходя из общих принципов права, введение ответственности за административный проступок (таможенное правонарушение) и установление конкретной санкции, ограничивающей конституционное право, должны отвечать требованиям справедливости, быть соразмерными конституционно закрепленным целям и охраняемым законным интересам, а также характеру совершенного деяния.

Установление конфискации товаров и транспортных средств в качестве санкции за предусмотренное статьей 266 Таможенного кодекса Российской Федерации таможенное правонарушение не может быть признано соответствующим указанным правовым принципам. Диспозиция данной нормы не исключает произвольного применения конфискации при отсутствии противоправного поведения либо вместо санкций, предусмотренных за такие же нарушения режима таможенного оформления другими нормами Таможенного кодекса Российской Федерации, либо в отношении деяний, ответственность за которые устанавливается не законом, а подзаконными актами. Возможность лишения собственников перемещаемого через границу имущества при этих условиях представляет собой ограничение конституционного права собственности, которое является несправедливым, несоразмерным и к тому же недопустимым с точки зрения требований к законной форме такого рода ограничений, что противоречит статьям 19 (части 1 и 2), 35 (часть 1) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации.

Таким образом, предписание ст. 35 (часть 3) Конституции РФ о лишении имущества не иначе как по решению суда является обязательным во всех случаях, когда встает вопрос о применении санкции в виде конфискации имущества. Именно в этом состоит существо конституционной судебной гарантии права собственности.

Прекращение права собственности происходит также в случаях уничтожения товаров (ст. 102 ТК), отказа от товара в пользу государства (ст. 105 ТК), взыскания в доход Федерации исполненного по недействительным сделкам (ст. ст. 169 и 179 ГК).

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

"Собственность" является одной из наиболее изученных категорий как экономической, так и юридической наукой. Это объясняется особой важностью для общества отношений собственности и, следовательно, необходимостью их правового регулирования. Как известно, собственность представляет собой материальную основу жизнедеятельности любого общества.

Чаще всего под собственностью понимают отношения присвоения определенного имущества (материального блага) конкретным лицом (лицами) и одновременное отчуждение данного имущества (блага) от всех иных лиц. Эти отношения складываются из двух составляющих: отношение индивида (или коллектива) к присвоенному конкретному материальному благу как к своему и отношение всех иных лиц к данному материальному благу как к чужому.

Экономическое содержание отношений собственности заключается, во-первых, в том, что лицо присваивает некие материальные блага (имущество, вещи и пр.), которые тем самым отчуждаются от других лиц. Очевидная суть присвоения раскрывается в отношении к присвоенному имуществу как к своему собственному. При этом присвоение какого-то имущества (вещи) одним лицом неизбежно влечет отчуждение этого имущества от всех других лиц, иначе присвоение теряет всякий смысл. Во-вторых, присвоение имущества связано с осуществлением над ним хозяйственного (экономического) господства, т.е. с исключительной возможностью лица, присвоившего конкретное благо, по своему усмотрению решать, каким именно образом его использовать. При этом такое лицо руководствуется своими собственными интересами, а не указаниями иных лиц, самостоятельно определяя направления использования своего имущества, в том числе допуская к его использованию других лиц или устраняя их от этого. В-третьих, лицо, присвоившее имущество, не только получает благо; одновременно на него возлагается и бремя содержания собственных вещей: необходимость осуществления ремонта, охраны, несение риска случайной гибели или порчи.

1. Сроки приобретения недвижимости в собственность по давности владения, установленные в статье 234 ГК РФ представляются излишне (завышенными, чем наносится вред гражданскому обороту в целом. В целях упрочения и стабилизации гражданского оборота предлагается срок приобретательной давности на недвижимое имущество установить равным семи годам и внести соответствующие изменения в ГК РФ.

2. Ввод недвижимого имущества в гражданский оборот невозможен, в случаях отсутствия возможности виндикации недвижимости и недобросовестности её владельца, установить в ГК РФ срок приобретательной давности для недобросовестных владельцев имущества. Такой срок при недобросовестности владения недвижимым имуществом должен быть более длительным, чем срок установленный для добросовестного приобретателя такого имущества и может рассматриваться в качестве санкции в отношении собственников недвижимости, не пожелавших нести бремя содержания принадлежавшего им имущества надлежащим образом.

3. В целях стимулирования собственников недвижимого имущества к более эффективному использованию недвижимости в гражданском обороте, предлагается закрепить в п.2 статьи 272 ГК РФ необходимость использования судом при разрешении споров между собственником земельного участка и собственником находящейся на нем недвижимости критерия максимальной социальной и экономической целесообразности.

4. В целях снижения риска участия граждан в качестве вкладчиков в финансировании строительства жилья при приобретении его в собственность, предлагается разработать и закрепить в ГК РФ в качестве самостоятельного договора договор долевого участия в строительстве жилья. Кроме того, договор долевого участия в строительстве жилья. Кодекс должен содержать нормы, носящие императивный характер и представляющие собой гарантии максимальной экономической безопасности для граждан, приобретающих жилье в собственность по данному договору.

5. В целях максимальной защиты прав приобретателя жилого помещения, собственника жилого помещения и проживающих в жилом Н помещении лиц, предлагается дополнить п.4 ст.31 ЖК РФ нормой следующего содержания: «Договоры о предоставлении права владения и (или) пользования жилым помещением, заключаемые собственником жилого помещения с бывшими членами его семьи подлежат обязательному нотариальному удостоверению».

6. В целях обеспечения беспрепятственного осуществления гражданами своих прав на принадлежащее им на праве собственности жилое помещение, а также предоставления дополнительных гарантий безопасности гражданам при приобретении жилого помещения в собственность, предлагается п.2 ст.30 ЖК РФ дополнить нормой следующего содержания: «Граждане, проживающие в жилом помещении свыше трех месяцев, при отсутствии законного основания проживания, подлежат выселению из жилого помещения в установленном гражданским законодательством и настоящим кодексом порядке».

7. Положения п. 2 ст. 209 ГК РФ дают правовую основу для неправомерного ограничения прав частных собственников в правовых актах органов субъектов РФ, органов местного самоуправления, правоохранительных органов и их должностных лиц.

В связи с изложенным предлагаются предложения по совершенствованию законодательства.

1. Изменить п. 2 ст. 209 Гражданского кодекса РФ гл. 13 "Общие положения", исключив из данного пункта слова "иным правовым актам".

2. Отменить п. 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" как неправомерно ограничивающий субъектные права граждан.

3. Осуществить необходимую нормотворческую деятельность уполномоченными органами по установлению единства правового регулирования объектов частной собственности нормами гражданского, земельного и других отраслей права.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. // Российская газета. –1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [Федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30.11.1994 г. по состоянию на 13.05.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [Федеральный закон № 14-ФЗ, принят 26.10.1996 г. по состоянию на 24.04.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [Федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26.11.2001 г. по состоянию на 29.04.2008] // Собрание законодательства РФ. –2001. – № 49. – Ст. 4552.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 138-ФЗ, принят 14.11.2002 г., по состоянию на 04.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 95-ФЗ, принят 24.07.2002 г., по состоянию на 29.04.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
7. Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 188-ФЗ, принят 29.12.2004 г., по состоянию на 13.05.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
8. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 136-ФЗ, принят 25.10.2001 г., по состоянию на 13.05.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
9. Таможенный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 61-ФЗ, принят 28.05.2003 г., по состоянию на 06.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 22. – Ст. 2066.
10. О культуре [Текст]: [Основы законодательства Российской Федерации № 3612-1, приняты 09.10.1992 г., по состоянию на 01.01.2008] // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1992. – № 46. – Ст. 2615.
11. О культурных ценностях, перемещенных в Союз ССР в результате Второй мировой войны и находящихся на территории РФ [Текст]: [Федеральный закон № 64-ФЗ, принят 15.04.1998 г., по состоянию на 22.08.2004] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 16. – Ст. 1799.
12. Об оружии [Текст]: [Федеральный закон № 150-ФЗ, принят 13.12.1996 г., по состоянию на 04.03.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №51. – Ст. 5681.
13. О донорстве крови и ее компонентов [Текст]: [Закон РФ № 5142-1, принят 09.06.1993 г., по состоянию на 18.10.2007] // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – № 28. – Ст. 1064.
14. О вывозе и ввозе культурных ценностей [Текст]: [Закон РФ №4804-1, принят 15.04.1993 г., по состоянию на 02.11.2004] // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – №20. – Ст. 718.
15. О трансплантации органов и (или) тканей человека [Текст]: [Закон РФ № 4180-1, принят 22.12.1992 г., по состоянию на 29.11.2007] // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – № 2. – Ст. 62.
16. О дополнительных мерах по обеспечению безопасности дорожного движения [Текст]: [Указ Президента РФ № 711, от 15.06.1998 г., по состоянию на 23.04.2007] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 25. – Ст. 2897.
17. О реформе местного самоуправления в Российской Федерации [Текст]: [Указ Президента РФ № 1760, от 26.10.1993 г., по состоянию на 22.12.1993] // Собрание актов Президента и Правительства РФ. – 1993. – № 44. –Ст. 4188.
18. Агарков М.М. Проблема злоупотребления правом в советском гражданском праве [Текст] // Избранные труды по гражданскому праву. Том II. М.: АО "Центр ЮрИнфоР". 2002. – 682 с.
19. Алексеев С.С. Односторонние сделки в механизме гражданско-правового регулирования общественных отношений [Текст] // Антология уральской цивилистики. 1925-1989: Сборник статей. М., 2001. – 762 с.
20. Андреев В.К. О праве частной собственности в России. [Текст] М.: Волтерс Клувер. 2007. – 346 с.
21. Андреев В.К. Право государственной собственности в России. [Текст] М.: Дело. 2004. – 386 с.
22. Бевзенко Р.С. Теория юридических фактов [Текст] // Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / Под общ. ред. Белова В.А. М.: Дело. 2007. – 674 с.
23. Барщевский М.Ю. Если открылось наследство. [Текст] М.: Юридическая литература. 2007. – 312 с.
24. Белов А.П. Переход права собственности на товар и риска при международной купле-продаже товаров [Текст] // Право и экономика. – 2001. – № 12. – С. 21.
25. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. [Текст] М.: Статут. 2005. – 704 с.
26. Васильев Е.А., Комаров А.С. Гражданское и торговое право зарубежных государств. Том 1. [Текст] М.: Международные отношения. 2004. – 632 с.
27. Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. [Текст] М.: Юнити. 2003. –648 с.
28. Власов А.А. Проблемы эффективности и доступности правосудия в России [Текст] // Государство и право. – 2004. – № 2. – С. 13-20.
29. Войшвилло Е.К., Дегтярев М.Г. Логика. [Текст] М.: Норма. 2000. – 528 с.
30. Гаджиев Г.А. Конституционные основы современного права собственности [Текст] // Журнал российского права. – 2006. – № 12. – С. 18.
31. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. [Текст] М.: Юрлитиздат. 1961. – 436 с.
32. Гражданское право. Часть первая [Текст] / Под общ. ред. Илларионовой Т.И., Гонгало Б.М., Плетнева В.А. М.: Норма. 2001. – 702 с.
33. Гражданское право. Часть первая [Текст] / Под ред. Мозолина В.П., Масляева А.И. М.: Юристъ. 2006. – 672 с.
34. Гражданское право России Ч. 1. [Текст] / Под ред. Цыбуленнко З.И. М.: Юристъ. 2005. – 650 с.
35. Гражданское право. Ч. 1 [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. М.: Проспект. 2007. – 736 с.
36. Гражданское право Т. 2. Полутом 1. [Текст] / Отв. ред. Суханов Е.А. М.: Волтерс Клувер. 2007. – 724 с.
37. Дашковская В.В. Некоторые проблемы перехода права собственности на движимое имущество по гражданско-правовым сделкам [Текст] // Актуальные проблемы гражданского права: Сборник статей. Вып. 9 / Под ред. Шилохвоста О.Ю. М.: Статут. 2005. – 672 с.
38. Дорофеева Ю.А. Реквизиция, конфискация и национализация в законодательстве России [Текст] // Вестник Волжского ун-та им. В.Н. Татищева. Серия "Юриспруденция". Тольятти. – 2000. – Вып. 8. – С. 273-287.
39. Дубец Е.К. Проблемы приватизации государственного имущества. [Текст] Волгоград, Изд-во ВГУ. 2005. – 386 с.
40. Евсеев А.В., Макроменко В.Д. Особенности определения понятия права собственности в советский период развития правовой системы России [Текст] // История государства и права. – 2007. – № 16. – С. 36.
41. Егоров Ю.П. Правовой режим сделок как средств индивидуального регулирования. [Текст] Новосибирск, 2004. – 268 с.
42. Емельянов В. Запрет злоупотребления гражданскими правами [Текст] // Законность. – 2008. – № 1. – С. 14.
43. Ивачев И.Л. Ограничение права собственности в решениях Конституционного Суда Российской Федерации [Текст] // Юрист. – 2006. – № 5. – С. 33.
44. Иоффе О.С. Советское гражданское право [Текст] // Избранные труды. В 4 т. Т. 2. СПб.: Питер. 2004. – 678 с.
45. Карапетов А.Г. Расторжение нарушенного договора в российском и зарубежном праве. [Текст] М.: Юрайт. 2007. – 348 с.
46. Киминчижи Е.Н. К вопросу о возникновении права собственности [Текст] // Законодательство и экономика. – 2008. – № 3. – С. 40.
47. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. - М.: Инфра-М. 2008. – 814 с.
48. Кононов Н. Ограничения права частной собственности в судебной практике [Текст] // Бюллетень нотариальной практики. – 2008. – № 1. – С. 12.
49. Конюх Е.А. Обеспечение жилищных и земельных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд [Текст] // Журнал российского права. – 2008. – № 1. – С.32.
50. Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве [Текст] // Категории науки гражданского права. Избранные труды в 2 т. Т. 2. М.: Статут. 2005. – 682 с.
51. Крассов О.И. Право собственности. [Текст] М.: Белые альвы. 1995. –368с.
52. Крусс В.И. Допустимость ограничения права на предпринимательскую деятельность в аспекте теории солидарных прав [Текст] // Актуальные проблемы юридической науки. Курск, 2006. – 348 с.
53. Крысанов А.А. Принудительное прекращение права собственности. [Текст] Рязань, РАП. 2002. – 218 с.
54. Ломидзе О.Г. Правонаделение в гражданском законодательстве России. [Текст] СПб.: Юридический центр пресс. 2008. – 418 с.
55. Мамут Л.С. Век просвещения: взгляд на собственность [Текст] // Собственность: право и свобода. М.: Институт государства и права РАН. 1992. – 432 с.
56. Маслов В.Ф. Основные проблемы права личной собственности в период развернутого строительства коммунизма в СССР. [Текст] Харьков, 1968. – 346с.
57. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. [Текст] М.: Статут. 2003. – 672 с.
58. Муромцев С.А. Очерки общей теории гражданского права. Ч. 1. [Текст] М.: Статут. 2001. – 678 с.
59. Неволин К.А. История российских гражданских законов. Часть вторая: Книга вторая об имуществах. [Текст] М.: Юнити. 2006. – 738 с.
60. Новая философская энциклопедия: В 4 т. [Текст] / Под ред. Степина В.С., Гусейнова А.А., Семигина Г.Ю., Огурцова А.П. М.: Мысль. 2001. – 896 с.
61. Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права. [Текст] М.: Статут. 2000. – 702 с.
62. Огнева Н.И. Теоретические и практические вопросы приобретения и прекращения права собственности гражданами. [Текст] М.: Юристъ. 2006. – 348с.
63. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка: 72500 слов и 7500 фразеол. выражений [Текст] М.: Азъ Ltd. 2002. – 1034 с.
64. Пашин В.М. Институт злоупотребления субъективными правами de lege ferenda [Текст] // Актуальные проблемы гражданского права. Выпуск седьмой / Под ред. Шилохвоста О.Ю. - М.: Норма. 2003. – 462 с.
65. Покровский И.А. История римского права. [Текст] М.: Статут. 2004. – 672 с.
66. Покровский И.А. Проблема прочности права. Вопрос о субъективном гражданском праве и о злоупотреблении правом [Текст] // Основные проблемы гражданского права. М.: Статут. 2001. – 674 с.
67. Попович М.М. Приобретение права собственности в гражданском праве России: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. [Текст] Волгоград, 2002. – 36 с.
68. Резническо Л.А. Правомочия собственников: неизбежные ограничения [Текст] // Общество и экономика. – 2008. – № 2. – С. 14.
69. Семенова Е., Огиевская О. Проблемы собственности [Текст] // ЭЖ-Юрист. – 2007. – № 13. – С. 9.
70. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. [Текст] М.: Дело. 2002. – 642 с.
71. Советское гражданское право. В 2 т. Т. 1 [Текст] / Под ред. Красавчикова О.А. М.: Юридическая литература. 1968. – 672 с.
72. Советское гражданское право [Текст] / Под ред. Красавчикова О.А. М.: Высшая школа. 1985. –714 с.
73. Сосна С.А. О новой концепции государственного и общественного достояния [Текст] // Государство и право. – 2007. – № 7. – С. 25.
74. Спиркина А.Н. Обращение взыскания на имущество по обязательствам как основание прекращения права собственности. [Текст] Краснодар, 2003. – 418 с.
75. Суханов Е.А. Гражданское право: В 2 т. [Текст] М.: Волтерс Клувер. 2007. – 724 с.
76. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. [Текст] М.: Юридическая литература. 1991. – 214 с.
77. Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности [Текст] // Хозяйство и право. – 1998. – № 6. – С. 12
78. Тарановский Ф.В. Энциклопедия права. [Текст] СПб.: Центр-Пресс. 2001. – 892 с.
79. Тархов В.А. Гражданское право. Ч. 1. Курс. [Текст] М.: Юр-Книга. 2007. – 678 с.
80. Тархов В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности (издание 3-е, дополненное) [Текст] М.: Юрист. 2007. – 562 с.
81. Таскин Н.И. Принудительное прекращение права собственности на земельный участок. [Текст] Краснодар, Изд-во КГУ. 2006. –348 с.
82. Толстой Ю.К. К теории правоотношения. [Текст] Л.: Изд-во ЛГУ. 1959. – 468 с.
83. Флейшиц Е.А. Обязательства из причинения вреда и неосновательного обогащения. [Текст] М.: Юрилитздат. 1951. – 468 с.
84. Хаскельберг Б.Л. Об основании и моменте перехода права собственности на движимые вещи по договору [Текст] // Правоведение. – 2008. – № 3. – С. 21.
85. Хвостов В.М. Система римского права. [Текст] М.: Норма. 1996. – 672 с.
86. Черепахин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву [Текст] // Труды по гражданскому праву. М.: Статут. 2005. – 672 с.
87. Черноморец А.Е. Некоторые теоретические проблемы права собственности в свете Гражданского Кодекса РФ (Часть первая). [Текст] // Государство и право. – 2008. – № 1. – С. 21.
88. Черняков А.А. Право, объект права и объект правового отношения: проблемы теории [Текст] // Юридическое образование и наука. – 2005. – № 3. – С. 11.
89. Чиркин В.В. Общечеловеческие ценности и современное государство [Текст] // Государство и право. – 2008. – № 2. – С. 19.
90. Чубуков Г.В., Погребной А.А. Право частной собственности крестьянина-фермера [Текст] // Государство и право. – 2008. – № 1. – С. 12.
91. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 1. [Текст] М.: Статут. 2005. – 654 с.
92. Шпренгер Г. Взаимодействие: соображения по поводу антропологического понимания масштабов справедливости [Текст] // Государство и право. – 2004. – № 5. – С. 16.
93. Яковлев В.Ф. Принуждение в гражданском праве [Текст] // Проблемы современного гражданского права: Сб. статей. М.: Питер. 2007. – 618 с.
94. По делу о проверке конституционности статьи 266 Таможенного кодекса Российской Федерации, части второй статьи 85 и статьи 222 Кодекса РСФСР об административных правонарушениях в связи с жалобами граждан М.М. Гаглоевой и А.Б. Пестрякова [Текст]: [Постановление Конституционного Суда РФ № 8-П, от 11.03.1998 г.] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 12. – Ст. 1458.
95. О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Текст]: [Постановление Пленума ВАС РФ № 8, от 25.02.1998 г.] // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 14-16.
96. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ [Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 6/8, от 01.07.1996 г.] // Вестник ВАС РФ. – 1996. – № 9. – С. 32.
97. О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства [Текст]: [Постановление Пленума ВАС РФ № 11, от 24.03.2005 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5. – С. 23.
98. Извлечение из определения Судебной коллегии по гражданским делам от 26.07.2005 г. // Судебная практика (Приложение к информационному бюллетеню управления Судебного департамента в Самарской области).- 2006.- № 2(18). - С. 11.
99. Извлечение из постановления Президиума Самарского областного суда N 0706/587-06 от 19.10.2006 [Текст] // Судебная практика (Приложение к информационному бюллетеню управления Судебного департамента в Самарской области).- 2007. - № 4(23). - С.5.
100. Извлечение из постановления Президиума Самарского областного суда № 0706/658-06 от 15.12.2006// Судебная практика (Приложение к информационному бюллетеню управления Судебного департамента в Самарской области).- 2007.- № 4(23). -С.12.
101. Извлечение из постановления Президиума Самарского областного суда № 0706/185-06 от 30.03.2006 [Текст] // Судебная практика (приложение к информационному бюллетеню управления Судебного департамента в Самарской области).- 2007.-.№ 3(22). - С.23.