ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ КАК ВЕЩНОГО ПРАВА

1.1 Понятие права собственности и виды собственности

1.2 Право собственности в системе вещных прав

1.3 Право собственности в системе гражданских прав

ГЛАВА 2. ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

2.1 Основания (способы) возникновения права собственности

2.2 Основания перехода права собственности на имущество и порядок определения момента перехода права собственности

2.3 Прекращение права собственности

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

# ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Сейчас в России идет построение правового государства, по-другому рассматриваются теперь и вопросы гражданской собственности в российском законодательстве. Собственность составляет основу любых хозяйственных систем. Сложившееся в XX веке многообразие форм собственности, путей их развития и интенсивность преобразования привели к активизации правовой мысли в этом направлении. В России переход к многообразию форм собственности начался несколько лет назад, и с тех пор пришлось столкнуться со множеством проблем, не предусмотренных ранее. Виною этих неудач стали: непланомерная передача государственной собственности в частное владение; несогласованность принятых новых законов, противоречивость указов с последующей их отменой. Теперь уже многие методы построения рыночной экономики на базе различных форм собственности, оцениваются неоднозначно.

Усложнение экономических отношений собственности потребовало большей чёткости в их законодательном оформлении. В этих целях в России появился целый ряд юридических законов и указов, которые в правовой форме закрепляют новые экономические отношения — это законы о собственности, земле, предпринимательской деятельности. Однако реформа отношений собственности в России еще не завершена и ее дальнейшие перспективы не перестают волновать не только правоведов, но и владельцев собственности.

Любой тип и любая форма собственности, как бы высок в том или ином конкретном случае ни был уровень обобществления может существовать лишь при условии, что кто-то относится к условиям и продуктам производства как к своим, а кто-то к чужим. С этой точки зрения любая форма собственности является частной. В целом сложившийся экономический строй России имеет в сравнении со странами Запада малоцивилизованный вид. Государство должно приложить усилия для трансформации общественного устройства и структуры собственности в более современные формы. Общий характер процессов говорит о том, что Россия довольно устойчиво развивается «по капиталистическому пути», хотя говорить о ней как о стане с развитой капиталистической экономикой ещё не приходится. Поэтому мы рассмотрим и проанализируем, как сегодня законодательно регулируются права на собственность.

Говоря о степени проработанности данной темы в юридических трудах, необходимо отметить, что институт собственности достаточно исследован в юридических трудах многих авторов, но в реальных гражданско-правовых отношениях этот материал оказывается малопрактичным. Теоретические основы, раскрываемые исследователями, нередко имеют расхождения с юридической практикой. К тому же, в виду обновления нормативной базы, даже самые современные юридические исследования, не могут охватить все вопросы института собственности. Итак, понятие права собственности формируется и развивается уже издавна, древние источники оказали большое влияние на современное право, и фактически лежат в его основе.

Степень научной разработанности. Среди юристов, занимавшихся разработкой проблем права собственности и его защиты следует отметить таких известных ученых, как И.В. Аксюк, В.К. Андреев, Е.Е. Богданова, М.М. Брагинский, М.Х. Вахаев, А.В. Венедиктов, В.В. Витрянский, Г.А. Волков, В.М. Дикусар, О.С. Иоффе, В.А. Комаров, А.Л. Корнеев, П.В. Крашенинников, В.А. Лапач, Д.А.Малиновский, А.А. Манукян, Д.И. Мейер, И.Б.Новицкий, С.Г. Певницкий, Р.Б.Позднякова, В.А. Рахмилович, С.Н. Ревина, Е.А. Суханов, Л.С.Тихонова, Е.Н.Трикоз, В.Г.Холодков, Л.A.Чеговадзе, Г.Ф.Шершеневич, Л.В.Щенникова,

Не смотря на достаточное большое количество проведенных исследований отношений собственности в настоящее время возникает много острых, дискуссионных проблем, которые представляют тем больший интерес, что позиция законодателя по этому вопросу не всегда безупречна.

Объектом дипломного исследования является институт собственности в Российской Федерации. Предмет исследования составляют нормы законодательства, регулирующие право собственности.

Цель дипломной работы - всесторонне рассмотреть нормы государственно-правого регулирования права собственности в Российской Федерации.

Задачи дипломной работы:

- изучить историю развития права собственности и определить права собственности в российском праве;

- исследовать возникновение, изменение и прекращение права собственности;

- выявить пробелы в правовом регулировании отношений собственности и выработать возможные пути их разрешения.

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

Структура работы. Работа состоит из введения, двух глав объединяющих шесть параграфов, заключения и библиографического списка.

# ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ КАК ВЕЩНОГО ПРАВА

# 1.1 Понятие права собственности и виды собственности

Слово "право" употребляется юристами в двояком значении - в объективном и субъективном. В объективном смысле право - система норм, установленных государством правил поведения, регулирующих общественные отношения. Применительно к праву собственности достаточно в приведенном, самом кратком определении заменить слова "общественные отношения" словами "отношения собственности". В субъективном смысле под правом понимается принадлежащая определенному субъекту возможность и обеспеченность определенного поведения[[1]](#footnote-1). Переход от этого общего определения к понятию субъективного права собственности более сложен.

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

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

Понятие права собственности как субъективного права не может быть дано путем простого прибавления слова «право» к данному Марксом понятию собственности как «права присвоения» или «права относиться к вещам как к своим»[[2]](#footnote-2).

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

Прежде право собственности по традиции определялось как право владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом[[3]](#footnote-3).

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

Во-первых, право собственности, по его мнению, не исчерпывается тремя названными правомочиями собственника. А.В. Венедиктов в качестве примера приводит судебный арест имущества, при котором собственник может быть лишен владения, пользования и распоряжения арестованным имуществом, но "у собственника остается все же какой-то реальный «сгусток» его права собственности"[[4]](#footnote-4).

Во-вторых, определение права собственности "должно само по себе обязывать к раскрытию специфических классовых особенностей отдельных форм собственности в каждой формации"[[5]](#footnote-5).

О.С. Иоффе, соглашаясь с А.В. Венедиктовым, указывает, что недостатком определения права собственности как права пользования, владения и распоряжения имуществом является также то, что выражаемое им отношение представляется на первый взгляд как отношение лица к вещи[[6]](#footnote-6).

Вряд ли также можно признать удачным понятие "своей власти" в общем определении права собственности. Оно может быть принято в отношении государственной собственности, но не иных форм собственности, применительно к которым понятие "своей власти" приобретает какой-то индивидуалистический оттенок, не отвечающий действительности. "Своя власть" собственника есть власть, исходящая, конечно, не от самого собственника, а предоставляемая ему действующими нормами права. Если вспомнить историю вопроса, то в классической западной юриспруденции право собственности рассматривалось как наиболее полное господство над вещью. Такое понимание собственности было воспринято из римского частного права и закреплено в законодательстве. Однако уже право XIX столетия знало различные ограничения права собственника. Такие ограничения были предусмотрены в самих определениях собственности, которые содержались в гражданских кодификациях. Особенно много этих ограничений было установлено в отношении права собственности на землю. В этой связи М.И. Кулагин справедливо отмечал, что собственность перестала быть абсолютной, ее содержание определяется ныне в законе[[7]](#footnote-7).

По-видимому, более правильным должно быть признано определение права собственности, предложенное профессором Братусем: "Отношение лица к вещи как к своей, как к результату присвоения и как к начальной предпосылке производства, отношение, которое создано коллективом, объявлено законом и гарантировано им"[[8]](#footnote-8).

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

Вопрос о том, что в содержание права собственности входят право владения, право пользования и право распоряжения, представляется бесспорным. Владение, пользование и распоряжение образуют содержание собственности, и собственник при правовом регулировании, естественно, должен иметь соответствующие правомочия. Недаром все авторы, высказывающиеся против определения права собственности как права владения, пользования и распоряжения имуществом, не могут сами уйти от этой "триады", как они ее называют. Одни авторы, в частности Р.Б. Позднякова, предлагают свои определения, другие, осуждая традиционное определение, ничего не предлагают взамен[[9]](#footnote-9). Но и те, и другие, такие как С.Н. Братусь, когда им от общего определения приходится переходить к содержанию права собственности, неизменно оперируют понятиями владения, пользования и распоряжения[[10]](#footnote-10).

Недавно появилось еще одно определение права собственности: гарантированная «государством власть собственника над вещью или иными материальными и нематериальными благами», ограниченная «законом в интересах всего общества в целом (его экономической, политической и социальных систем) и конкретного индивида в частности. При этом критерием отнесения нематериальных субъективных прав к категории права собственности является потенциальная возможность их использования в хозяйственных (материальных) целях»[[11]](#footnote-11).

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

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

Во-вторых, как было отмечено выше, не все материальные блага могут быть объектом права собственности, а нематериальные - никогда. Гражданский кодекс правильно относит право собственности к вещным правам. Что же касается предлагаемого "критерия", как отмечает В.В. Гребенников, то он никуда не годится, потому что нет на Земле и в космосе ни одного материального либо нематериального блага, которое не могло бы быть предметом купли-продажи, то есть «их использования в хозяйственных (материальных) целях»[[12]](#footnote-12).

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

Осуществление собственником своего права непосредственно не следует понимать таким образом, что собственник может осуществлять свои правомочия независимо от действий других лиц. Собственник не может рассматриваться как лицо, изолированное от окружающих. Право собственности представляет собою не отношение человека к вещи, а отношение между людьми. Собственник может осуществлять свои правомочия лишь постольку, поскольку государство, предоставляя ему право собственности, возлагает на окружающих собственника лиц обязанность воздерживаться от нарушения прав собственника и поскольку окружающие исполняют эту обязанность. Указание в определении права собственности на то, что право осуществляется собственником непосредственно, означает, что собственник владеет, пользуется и распоряжается своими вещами в силу принадлежащего ему права собственности, не нуждаясь для этого ни в каком специальном постановлении или договоре, в то время как для других лиц осуществление аналогичных правомочий возможно лишь в силу специального в каждом отдельном случае предоставления им на то права. В этой связи И.Б. Новицкий отмечал, что "когда за лицом признается вещное право, оно так поставлено к вещи, что может непосредственно проявить воздействие на вещь, этим не предрешается, много ли власти на эту вещь принадлежит лицу; важно, что на пути между лицом и вещью с точки зрения права нет никого"[[13]](#footnote-13).

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

Согласно ч. 2 ст. 8 Конституции РФ в Российской Федерации признаются и защищаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Данная формулировка о формах собственности дословно воспроизводится и в п. 1 ст. 212 ГК. Следует считать, что в Конституции РФ и в ГК понятие формы собственности употребляется в экономическом смысловом значении[[14]](#footnote-14).. Под формой собственности понимаются экономические отношения, характеризуемые двумя основными признаками: индивидуализацией собственника, выступающего в качестве субъекта данных отношений, и разновидностью имущества, принадлежащего собственнику.

Каждой форме собственности должен быть присущ свой правовой режим, касающийся как самого права собственности, так и способов его осуществления.

Чем больше форм собственности существует в обществе, тем более разнообразными становятся различия в формах собственности, что не может не вести к закреплению практического и юридического неравенства между ними, иначе теряется смысл использования в законе самого понятия "форма собственности". Поэтому идеальным было бы иметь в обществе одну форму собственности, что, однако, на практике недостижимо. В каждом цивилизованном обществе, как минимум, предполагается существование двух видов имущества и соответственно двух форм собственности.

Один вид имущества должен служить общим интересам всего общества и быть доступен для каждого его члена. К такому имуществу могут относиться, например, улицы, площади, парки, скверы в населенных пунктах, реки, морское побережье и т.п. Такое имущество находится в собственности общества, как правило, представляемого государством.

В собственность общества (государства) обычно передается имущество, представляющее особую ценность для государства в связи с его особым назначением или экономическим значением для общества в целом, например, вооружение и иные объекты, предназначенные для обороны страны, имущество производственного и ресурсного характера (природные ресурсы, ключевые промышленные объекты).

Второй вид составляет имущество, находящееся в частной собственности граждан и юридических лиц. Это - имущество, относящееся к средствам производства и предметам потребления, оно составляет наиболее значимую часть имущества в общем балансе имущественного потенциала промышленно развитых стран мира. Эффективность использования данного вида имущества базируется на началах получения частными собственниками максимально возможных прибылей.

Существование в России трех форм собственности объясняется государственным устройством современной России. Местное самоуправление не входит в систему государственных органов. Соответственно и муниципальная собственность не отождествляется с государственной, хотя по правовому режиму и способам его осуществления по существу почти ничем не отличается от государственной собственности. Главное ее отличие от государственной собственности состоит в том, что имущество, находящееся в муниципальной собственности, принадлежит городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, т.е. децентрализованным образованиям, в которых решение вопросов, связанных с владением, пользованием и распоряжением муниципальной собственностью, осуществляется населением данных образований (ст. 130 Конституции РФ). Иных форм собственности, за исключением иностранной собственности (в весьма ограниченных размерах), предусмотренных в ч. 2 ст. 8 Конституции РФ и в п. 1 ст. 212 ГК, в настоящее время в России не существует.

При имеющихся различиях в правовом режиме отдельных форм собственности и способах их осуществления Конституция РФ гарантирует равенство в защите всех форм собственности (ст. 8), а ГК - равенство в правомочиях, принадлежащих собственнику, независимо от того, какую форму собственности он представляет имеющимся у него имуществом[[15]](#footnote-15).

Классификация форм права собственности не является единственно возможной.

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

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

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

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

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

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

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

Совместная собственность как вид общей собственности, в свою очередь, подразделяется на совместную собственность супругов и совместную собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства и т.д.[[16]](#footnote-16)

# 1.2 Право собственности в системе вещных прав

Вещные права - одна из правовых форм реализации отношений собственности[[17]](#footnote-17). Они обычно определяются как права, которые предоставляют их обладателю возможность непосредственного (независимо от какого-либо другого лица) воздействия на вещь. Иначе говоря, вещное право наделяет его обладателя непосредственной властью, господством над вещью.

Субъект вещного права может осуществлять в своем интересе действия по владению, пользованию, в ряде случаев и по распоряжению вещью, не обращаясь за содействием к кому-либо еще. В этом коренное отличие вещных прав от обязательственных. Лицо, имеющее обязательственное право на вещь (например, из договора аренды, безвозмездного пользования), может реализовать свои правомочия по владению и пользованию ею лишь в том случае, если фактически получит ее от собственника, заключив с ним договор.

Выделение вещных прав в самостоятельную группу имущественных прав известно практически всем системам права[[18]](#footnote-18). Римское право в составе вещных прав закрепляло, наряду с правом собственности, владение, сервитутные права, эмфитевзис, суперфиций и залоговое право[[19]](#footnote-19). Французский гражданский кодекс среди основных видов вещных прав называет: право собственности, право узуфрукта, право пользования и проживания, сервитутные права, различные разновидности залога.

В Гражданском кодексе Российской Федерации положения, относящиеся к вещным правам, сконцентрированы в разделе II «Право собственности и другие вещные права». Наименование раздела подчеркивает как единство правовой природы этих гражданских прав, так и особое положение права собственности в группе вещных прав.

Право собственности отличается от других вещных прав полнотой содержания. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Он вправе по своему усмотрению совершать любые действия, не противоречащие нормам права и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц (ст. 209 ГК). Никто из субъектов других вещных прав не имеет такой полноты правомочий. Объем их прав по использованию имущества ограничен законом и долей собственника.

Это объясняется тем, что любое допускаемое законом другое вещное право производно от права собственности. Собственник, передавая часть своего имущества (или разрешая его использование) другому лицу в оперативное управление, хозяйственное ведение либо иное вещное право, сохраняет за собой право собственности на это имущество. Поэтому никто из субъектов, других (кроме права собственности) вещных прав не может обладать всей совокупностью правомочий собственника. Право собственности всеобъемлюще, по сравнению с ним любое иное вещное право считается ограниченным по объему. Выделяя группу вещных прав, принадлежащих несобственникам, закон именует их вещными правами лиц, не являющихся собственниками. В литературе их называют «ограниченные вещные права».

Ограниченное вещное право можно определить, как абсолютное субъективное право лица, обладающего возможностью в своих интересах в рамках предоставленных ему законом правомочий, непосредственно использовать принадлежащую на праве собственности другому лицу вещь, не прибегая к содействию собственника.

Входящие в эту группу права характеризуются общими отличительными признаками.

Все они являются абсолютными правами. Обладатель вещного права активен, он самостоятельно может реализовать принадлежащие ему правомочия, лишь при необходимости прибегать к содействию обязанных лиц. На последних, крут которых не определен, лежит пассивная обязанность не мешать ему в осуществлении своего права. Этим вещные права отличаются от обязательственных, которые являются относительными правами.

Вещные права имеют объектами индивидуально-определенные вещи. И в этом также их отличие от обязательственных прав, объект которых — действия. В случае нарушения вещных прав используются единые средства защиты. И право собственности, и ограниченные вещные права пользуются абсолютной защитой от их нарушения любым лицом[[20]](#footnote-20). Защита обеспечивается посредством вещно-правовых исков в порядке, предусмотренном в п. 4 ст. 216, ст.ст. 301-305 ГК.

Особенность вещных прав лиц, не являющихся собственниками, подчеркивающая особую прочность этих прав, составляет закрепленное в законе право следования. В соответствии с п. 3 ст. 216 ГК переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество. Например, переход права собственности к покупателю на земельный участок, в отношении которого установлен сервитут, не прекращает сервитута. К покупателю переходят все обязанности продавца, вытекающие из обременения земельного участка сервитутом (ст. 275 ГК). Так же сохраняется вещное право хозяйственного ведения на имущество за государственным (муниципальным) предприятием в случае перехода права собственности на него (в качестве имущественного комплекса) к другому лицу; при переходе права собственности на имущество учреждения к другому лицу это учреждение сохраняет право оперативного управления па принадлежащее ему имущество (ст. 301) ГК).

Важной особенностью вещных прав лиц, не являющихся собственниками, отличающей их от обязательственных прав, следует считать замкнутость их перечня. Виды обязательств многообразны. Они могут возникать как из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, так и из договоров, иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему (ст.ст. 8, 307 ГК). Иначе решен вопрос в отношении вещных прав. Их перечень устанавливает только закон. Стороны не могут по своему усмотрению в договоре либо в односторонней сделке определить какое-либо вещное право, не предусмотренное в законе.

В числе квалификационных признаков вещных прав, наряду с перечисленными, в литературе указывается па присущую вещным правам бессрочность, а также на то, что требования, вытекающие из нарушения вещных прав, подлежат преимущественному удовлетворению по сравнению с требованиями из обязательств.

Столь значительное число признаков, определяющих специфику вещных прав и одновременно показывающих их отличие от обязательственных прав, казалось бы, должно свидетельствовать о незыблемости категории вещных прав и их четком обособлении от обязательств. Однако это не так.

В науке граждане кого права на протяжении длительного времени проводится мысль об условности деления прав на вещные и обязательственные. Д.И. Генкии еще в 1944 г. высказался по поводу относительного характера основных признаков, отличающих названные категории, одновременно утверждая, что «вещные и обязательственные правоотношения переплетаются между собой»[[21]](#footnote-21). Также И.Б. Новицкий считал, что между этими двумя категориями нет какой-то непроходимой пропасти; ряд норм, значительно смягчающих их противоположность, содержит советское гражданское право[[22]](#footnote-22). Достаточно условной называет категорию вещных прав Ю.К. Толстой, полагающий, что «критерии, с помощью которых можно было бы четко определить место вещных прав в ряду других гражданских прав, до сих пор не найдены»[[23]](#footnote-23). Наиболее категоричен М.И. Брагинский. По его мнению, только часть складывающихся и гражданском обороте правовых связей действительно отвечает признакам либо вещных, либо обязательственных правоотношений, а «едва ли не большинство гражданских правоотношений является смешанными — «вещно-обязательственными»[[24]](#footnote-24).

Все эти положения основываются главным образом на том, что гражданское законодательство распространяет действие ряда признаков, свойственных вещным правам, также и на обязательственные права. Например, присущее ограниченным вещным правам право следования (п. 3 ст. 216 ГК) закон признает за чисто обязательственным правом арендатора (п. 1 ст. 617 ГК); ст. 305 ГК распространяет вещно-правовой режим защиты на обязательственное титульное владение, основанное на договорах аренды, хранения, перевозки и др.; некоторые из ограниченных вещных прав не являются бессрочными (например сервитуты).

Вместе с тем вряд ли можно согласиться с утверждениями, что едва ли не большинство гражданских правоотношений считаются смешанными «вещно-обязательственными». Вещные и обязательственные права могут достаточно четко разграничиваться, если исходить из двух неоспоримо принадлежащих вещным нравам признаков: вещные права являются абсолютными правами и имеют в качестве объектов индивидуально-определенные вещи. Иные признаки ограниченных вещных прав (право следования, абсолютной защиты, замкнутости их перечня) производим от указанных выше признаков[[25]](#footnote-25).

По мнению Малиновского Д.А, для успешного решения проблемы разграничения вещных и обязательственных прав необходимо взять за основу следующие положения. Вещное право, будучи абсолютным, является и субъективным правом конкретного лица, а число находящихся с ним в правовой связи лиц — не определено. При этом содержание возлагаемой на каждого из них обязанности одинаково, также тождественны и санкции, применяемые к каждому из нарушивших свою обязанность в данном правоотношении (это вещно-правовые иски). Если вещь утратила свою индивидуальную определенность в результате действий правонарушителя (уничтожена, испорчена), нарушитель права выделяется из общей массы лиц, противостоящих обладателю права. С этого момента правовая связь между ним и обладателем права приобретает иной характер. У нарушителя появляется особая обязанность, не тождественная обязанностям всех иных противостоящих обладателю права лиц. И санкция иная — требование о возмещении убытков. Такое право нельзя отнести к вещным — оно обязательственное[[26]](#footnote-26). Эти два признака — специфическое, характерное только для данного правоотношения содержание обязанности субъекта и санкция в виде возможности взыскания убытков — присущи любому обязательству из общей массы обязательственных правоотношений.

Но как объяснить законодательное закрепление за некоторыми обязательственными правами присущего ограниченным вещным правам так называемого права следования (например, п. 1 ст. 617 ГК), возможности предъявления лицом, владеющим имуществом на основании договора, вещного иска (ст. 305 ГК), а также истребование кредитором в случае нарушения обязательства индивидуально-определенной вещи, а не возмещения убытков (ст. 398 ГК).

Представляется, что это есть не что иное, как юридико-технический прием, свидетельствующий не об изменении юридической природы обязательственного права, а о стремлении законодателя предоставить управомоченному по обязательству дополнительные возможности в целях обеспечения защиты его права.

Рассматривая понятие вещного права, следует учитывать, что нормы о вещных правах составляют самостоятельную подотрасль гражданского права и соответственно этому особый раздел курса гражданского права Российской Федерации. Поскольку легального понятия "вещного права" действующее законодательство России не содержит, целесообразно остановиться на имеющихся в науке точках зрения по данному вопросу.

Высказывается мнение, что «под вещными правами принято понимать право, обеспечивающее удовлетворение интересов его обладателя путём непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства»[[27]](#footnote-27).

Известно, что в обязательственных отношениях, в большинстве случаев возникающих на основе договора, участники в значительной мере свободны в определении его содержания и условий, включая установление условий сделок, хотя и не определенных законом, но не противоречащих ему, что исключает исчерпывающий перечень видов договоров.

В вещных отношениях, возникающих отнюдь не только по воле их участников, последние не вправе самостоятельно определять их содержание, поэтому закон закрепляет исчерпывающий перечень ограниченных вещных прав.

Думается, что под ограниченным вещным правом следует понимать право в том или ином ограниченном, точно определенном законом отношении использовать чужое, как правило, недвижимое имущество в своих интересах без посредства его собственника (в том числе и помимо его воли)[[28]](#footnote-28). Следует также согласиться с мнением Е.А.Суханова о том, что вещные права - это особая разновидность гражданских (имущественных) прав, которая оформляет принадлежность лицам - участникам правоотношений - конкретных вещей[[29]](#footnote-29).

Вещные права оформляют и закрепляют принадлежность вещей (материальных объектов имущественного оборота) субъектам гражданских правоотношений, иначе говоря, закрепляют имущественные отношения, регулируемые гражданским правом. Этим они отличаются от обязательственных прав, оформляющих переход вещей и иных объектов гражданских правоотношений от одних участников к другим, т.е. динамику имущественных отношений или собственно гражданский оборот, а также от |исключительных прав, имеющих объектом нематериальные результаты творческой деятельности, либо средства индивидуализации товаров.

Юридическую специфику вещных прав составляет:

* во-первых, их абсолютный характер, отличающий их от относительных, обязательственных прав;
* во-вторых, все вещные права оформляют непосредственное отношение лица к вещи, дающее ему возможность использовать соответствующую вещь в своих интересах без участия иных лиц. В обязательственных отношениях управомоченное лицо может удовлетворить свой интерес лишь с помощью определенных действий обязанного лица (по передаче имущества, производству работ, оказанию услуг и т. д.);
* кроме того, они защищаются с помощью особых, вещно-правовых исков, что составляет их третью отличительную черту;
* в-четвертых, специфика вещных прав традиционно усматривается также и в том, что их объектом могут служить только индивидуально определенные вещи, а потому с гибелью соответствующей вещиавтоматически прекращается и вещное право на неё.

Объектом же обязательственного права является поведение обязанного лица - должника, причём обязанность последнего может переходить к другим лицам в порядке правопреемства. Таким образом, вещные права получают свой, особый правовой режим, отличный от режима обязательственных прав К. Скловский обращает внимание на трудности, связанные с разграничением вещного и обязательственного действия договора купли-продажи[[30]](#footnote-30).

По объектам, а также по содержанию и способам защиты вещные права отличаются также и от исключительных прав, которые абсолютны по своей юридической природе и оформляют отношения "интеллектуальной собственности". Е.М. Денисевич считает, что "деление прав на вещные и обязательственные основывается на различии юридических средствдостижения социальных целей"[[31]](#footnote-31).

Л.В. Щенникова выделяет первым признаком вещного права его предмет - вещное право всегда непосредственно и реально, вторым признаком вещного права она считает его содержание - связь субъекта права с вещью[[32]](#footnote-32).

Категорией вещных прав охватывается, во-первых, право собственности как наиболее широкое по объему правомочий вещное право, предоставляющее управомоченному субъекту максимальные возможности использования принадлежащего ему имущества, во-вторых, в неё включаются иные, ограниченные по сравнению с содержанием правасобственности вещные права.

По мнению В. Порошкова "одним из признаков вещных правоотношений, вытекающих из признаков вещных прав, является неразрывная связь субъекта вещного права с вещью"[[33]](#footnote-33).

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.

# 1.3 Право собственности в системе гражданских прав

Собственность является важнейшим цивилистическим институтом, значение которого, несмотря на частноправовой характер, переросло рамки гражданского или предпринимательского права. Понятие собственности, прежде всего общенародной собственности, занимало одно из центральных мест в социалистической правовой системе. Причину можно найти в многолетнем господстве идеологии, фундаментом которой была марксистская политэкономия. Все это позволило французским компаративистам Р. Давиду и К. Жоффре-Спинози сделать вывод, что понятие собственности является центральным в советском праве и приобрело там совершенно новый смысл, непривычный для западного юриста, "в то время как во французском праве это понятие занимает достаточно скромное место"[[34]](#footnote-34). "Собственность" как экономический термин (во всяком случае, в трактовке марксистской политэкономии) значительно шире юридического. Под отношениями собственности экономисты понимают весь набор сложившихся в обществе общественных отношений по поводу присвоения и распределения материальных благ - все те общественные отношения, которые регулируются не только правовым институтом собственности, а многими институтами вещного и обязательственного права. Такой подход к понятию собственности роднит его с понятием property англосаксонского общего права. Это понятие не является аналогом права собственности континентальных правовых систем, а занимает место категории "вещное право" вообще и даже шире, ибо включает и некоторые права требования[[35]](#footnote-35).

Основы этого института собственности следует искать в конституционном праве. Ныне действующая российская Конституция (ст. 35) специально подчеркивает именно значение частной собственности, которая охраняется законом. Иные формы собственности и другие вещные права такой чести не удостоились, хотя в ст. 8 подчеркивается, что частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности признаются и защищаются равным образом. На первый взгляд ст. 35 совместно со ст. 8 Конституции РФ повторяет положения ст. 17 Всеобщей декларации прав человека 1948 г.: "Каждый человек имеет право владеть имуществом как единолично, так и совместно с другими", - хотя в последнем случае речь идет о владении, которое (с точки зрения юриста) отнюдь не является синонимом собственности. Российское правоведение рассматривает владение как фактическое отношение к вещи. Субъективное право на владение вытекает из широкого спектра вещных прав (не только права собственности, но и, например, права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права полного хозяйственного ведения и т.д.). Германское частное право (как и позднее римское) считает владение самостоятельным вещным правом (posessio). Особо хотелось бы обратить внимание, что право собственности (как и владения), предполагающее наличие объекта (в виде вещи), по отношению к которому это право применяется, принадлежит человеку отнюдь не в силу рождения, а может возникать на основании самых разнообразных юридических фактов: большинство людей рождается лишенными какой-либо собственности, хотя все естественные права человека принадлежат всем людям от рождения и являются неотчуждаемыми. Напротив, право собственности по самому своему содержанию, включающему право распоряжения, является в принципе отчуждаемым, за исключением случаев ограничения объектов собственности в обороте. Характерно, что такое ограничение рассматривается как существенное (и даже болезненное) ущемление правомочий собственника, и до сих пор встречаются утверждения, согласно которым в России не существовало частной собственности на землю до тех пор, пока не допускалась продажа земель сельскохозяйственного назначения. Очевидно, авторы подобных утверждений рассматривают право на отчуждение как необходимую составляющую права собственности, без которой последнее лишено смысла. Итак, в российской Конституции, как и во Всеобщей декларации прав человека, речь идет не о праве собственности (или соответственно владения) как таковом, а о "праве на право", т.е. праве иметь это частное субъективное право, приобретать его на законных основаниях и равных условиях (и не быть лишенным этого права без законных оснований и соответствующей компенсации). Именно в таковом качестве право собственности "имеет право" быть упомянутым во 2-й главе российской Конституции "Права и свободы человека и гражданина". Право собственности упомянуто в конституциях государств СНГ, как правило в разделах и главах, посвященных правам человека и гражданина. В ряде конституций речь идет именно о праве НА собственность. Это Конституции Армении (статьи 8 и 28) и Таджикистана (ст. 32). Напротив, в Конституции Азербайджана (ст. 29, п. I) провозглашается, что "каждый обладает правом собственности" (если понимать это положение буквально, то оно означает, что Азербайджанское государство обязалось обеспечить всех своих граждан, причем с самого рождения, неким набором имущества в виде вещей).

Право собственности не дает частному лицу ни суверенитета, ни иммунитета. Хотя в среде российского делового мира такие притязания существуют и широко распространены. Заслуживает упоминания и часто встречающееся в российском законодательстве понятие формы собственности, которое определяется кругом и характером управомоченных субъектов (частное лицо, муниципальное образование, Российская Федерация или субъект Федерации), а не формой правоотношения собственности, т.е. набором правомочий, обязанностей и прав собственника, как естественно было бы ожидать. Все вышеперечисленные собственники являются субъектами гражданского права в соответствии с частью 1 ст. 2, ст. 124 ГК РФ.

Если говорить об исходной базе комплексного законодательства, применяемого в сфере экономики, то в качестве таковой используются правовые нормы вышеназванных ветвей права, прежде всего гражданско-правовые нормы.

При этом важно, чтобы содержание правомочий обладателя права персонифицированной собственности определялось в законе, а не в учредительном документе, утверждаемом учредителем при создании организации - обладателя указанного права.

Что же касается самого введения в законодательство указанного вещного права, то, может быть, на первом этапе целесообразно его применять параллельно с уже имеющимися правом оперативного управления и правом хозяйственного ведения примерно так, как это делают американцы при реализации процесса реформирования юридических лиц. Предполагается при этом предоставление учредителям вновь создаваемых некоммерческих организаций свободы в выборе вещных прав, обеспечивающих их деятельность.

Одним из важных вопросов в процессе развития комплексного законодательства в нашей стране является вопрос об определении юридической природы права на жизнь и права на здоровье человека.

В Гражданском кодексе вообще не упоминается такое право человека, как право на жизнь. В ст. 150 ГК говорится о жизни человека как о нематериальном благе, принадлежащем гражданину от рождения, неотчуждаемом и не передаваемом иным способом. Более того, законодатель ошибочно включает нематериальные блага в категорию личных неимущественных прав (п. 1 ст. 150 и абз. 3 ст. 1112 ГК РФ). Как следствие этого, в соответствии с п. 2 ст. 2 ГК к отношениям, регулируемым гражданским законодательством, относятся, наряду с имущественными и связанными с ними личными неимущественными отношениями, и отношения по защите неотчуждаемых прав и свобод человека и других нематериальных благ, в число которых, разумеется, входит и жизнь человека.

В доктрине понятие нематериального блага, в том числе и такого блага, как жизнь человека, трансформируется в личное неимущественное благо, принадлежащее человеку, являющееся объектом личного неимущественного права.

Причиной указанной трансформации нематериального блага в неимущественное благо человека явилось, на наш взгляд, неоправданное отождествление двух соприкасающихся, но неравнозначных по своей значимости и сущности понятий неимущественного и нематериального блага человека[[36]](#footnote-36).

Разумеется, между указанными понятиями имеется прямая связь, состоящая в том, что в соответствии с действующим гражданским законодательством неимущественные и нематериальные блага являются объектами одного и того же личного права человека, называемого неимущественным правом (п. 1 ст. 150 ГК РФ). Отличие же между указанными правами состоит в том, что в первом случае речь идет об отделимом, во втором - о неотделимом от человека благе.

К числу первых относятся блага, являющиеся объектами неимущественных отношений, связанных с имущественными отношениями, регулируемыми гражданским законодательством (абз. 1 п. 1 ст. 2 ГК РФ).

К числу вторых - нематериальные блага, неотчуждаемые от человека, которые защищаются гражданским законодательством, если иное не вытекает из существа этих нематериальных благ (п. 2 ст. 2 ГК РФ).

Обращает на себя внимание, что положения о нематериальных правах, неотчуждаемых от человека при определении отношений, регулируемых гражданским законодательством, формулируются в виде отдельной правовой нормы.

Разграничение рассматриваемых категорий личных благ человека и определения их правового статуса очень четко проводится в авторском и патентном праве.

Использование произведений науки, литературы и искусства, рассматриваемое в качестве отчуждаемого от автора блага, составляет объект имущественного права на использование произведения (ст. 16 Закона РФ от 9 июля 1993 г. № 5351-1 "Об авторском праве и смежных правах"). Неотчуждаемые блага автора составляют объект неимущественного права, принадлежащего автору, которые не могут переходить по наследству и отделяться иным образом от личности автора (ст. 15, 29, 30 того же Закона).

Аналогичная модель разграничения личных субъективных прав используется также в патентном праве.

Совершенно иное имеет место в отношении материальных благ, неотделимых от человека, таких, например, как жизнь человека.

Исходя из сказанного о понятии и разграничении благ, принадлежащих человеку, следует определять и юридическую природу личных прав физических лиц, возникающих и существующих на основании данных благ.

Во-первых. Поскольку каждое субъективное право не может существовать без объекта (блага), на который оно направлено, его юридическая природа определяется исключительно сущностью соответствующего блага. Если этот объект связан с его имущественным характером, то и сопутствующее ему субъективное право будет считаться субъективным имущественным правом, отделимым от личности физического лица, как это имеет место в настоящее время в авторском и патентном праве. Если же какое-либо личное благо само по себе не имеет имущественного характера, например, право авторства, то оно согласно п. 1 ст. 150 ГК РФ будет называться личным неимущественным правом, не отчуждаемым от его обладателя. При этом под понятием блага имущественного характера в ст. 128 ГК РФ понимается (во всяком случае, должно пониматься) имущество как таковое, то есть та часть материального мира (материи), которая воплощена в вещах и связанных с ними имущественных интересах, охраняемых правом.

Во-вторых, если понятию неимущественного права в гражданском законодательстве противостоит понятие имущественного права как антонима, то ничего подобного в отношении личного права, объектом которого является не передаваемое нематериальное благо, в законодательстве не предусматривается.

Использование законодателем понятия неимущественного права, относящегося к нематериальному благу, по существу ничего не решает. И дело здесь не в словах - антонимах. Все обстоит значительно серьезнее и сложнее. Проблема в том, что личным неотчуждаемым благом в данном случае является не имущество или какие-либо иные имущественные блага и даже не нематериальные блага, о которых говорится в п. 2 ст. 2 и п. 1 ст. 150 ГК РФ, а неотделимые от человека свойства его существования как части материи, позволяющие ему достойно жить на нашей планете. Прежде всего, это относится к такому базовому личному благу, как жизнь человека. Жизнь как основная и в своем роде единственная биологическая и социальная субстанция неотделима от понятия самого человека, считающегося высшей формой существования живой материи на Земле.

Сказанное позволяет сделать общий вывод о том, что личным неотчуждаемым материально-субстанциональным благом человека следует считать его жизнь, а правом на жизнь человека - субъективное материально-субстанциональное право на жизнь, главным правомочием которого является правомочие здоровья. Соответственно в число видов гражданских прав наряду с имущественными и неимущественными правами необходимо включать также материально-субстанциональные права, охраняемые в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

Материально-субстанциональные права граждан имеют только им присущие особенности, в том числе соединение в едином правовом статусе гражданина качеств субъекта и объекта права.

Право собственности в объективном смысле - первоначальное право, непосредственно вытекающее из закона при наличии соответствующего юридического факта (договор, наследование и др.).

Право собственности является определяющей разновидностью прав, объединяющей другие категории вещных прав, а также обязательственных прав. В конечном счете, все они имеют зависимый от права собственности характер. 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. Действующее гражданское законодательство, как и то, которое ему предшествовало, ограничивается перечислением принадлежащих собственнику правомочий (иногда способов их осуществления), не определяя ни одно из них. А это отрицательно сказывается не только на раскрытии содержания права собственности, но и на практике применения законодательства. Следует ст. 209 ч.1 ГК РФ изложить в следующей редакции «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом по своему усмотрению».

По нашему мнению законодателю следует отказаться от определения полномочий собственника в виде владения, пользования и распоряжения, ч.2 ст. 209 ГК следует изложить в следующей редакции: «Собственник имеет право совершать со своим имуществом любые действия, не нарушающие права других лиц».

# ГЛАВА 2. ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

# 2.1 Основания (способы) возникновения права собственности

Основания приобретения права собственности именуются также способами. Однако еще Д.И. Мейер, выдающийся дореволюционный цивилист, указывал на необходимость разграничения этих понятий, отмечая, что «легко смешать способы приобретения права собственности со способами приобретения других прав»[[37]](#footnote-37).

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

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

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

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

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

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

В советском гражданском праве данная классификация, по мнению ряда ученых, во многом утратила значение, так как не была обусловлена какими- либо юридическими последствиями[[38]](#footnote-38). В действующем гражданском законодательстве с ней связывается решение вопроса о судьбе обременении права собственности: переход права собственности, имеющий место при производном способе, не влечет, как правило, прекращения вещных или обязательственных прав других лиц (членов семьи прежнего собственника - ст. 292 ГК; залогодержателя - ст. 353 ГК, получателя ренты - ст. 586 ГК; арендатора - ст. 617 ГК и т.д.).

Критерии для разграничения способов приобретения предлагаются различные. Одни ученые считают, что следует основываться на воле предшествующего собственника: при первоначальных способах право собственности приобретается независимо от его воли или впервые, а при производных - по воле прежнего собственника и с согласия приобретателя[[39]](#footnote-39).

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

Другие предлагают использовать в качестве критерия правопреемство[[40]](#footnote-40). В соответствии с ним к первоначальным способам приобретения права собственности относятся те, при которых права приобретателя не зависят от прав прежнего собственника или такового не существовало вообще, а к производным - те, при которых происходит переход права собственности от одного субъекта к другому, обусловливающий зависимость права приобретателя от права прежнего собственника. Именно эта концепция позволяет обосновать сохранение обременении на вещь при переходе права собственности на нее, поэтому она получила широкое признание.

Попытки использовать одновременно два этих критерия при классификации способов приобретения права собственности представляются не вполне приемлемыми. Так, Е.А. Суханов характеризует первоначальные способы как не зависимые от прав предшествующего собственника (включая и случаи, когда такого собственника ранее вообще не имелось), а производные - как возникающие по воле предшествующего собственника[[41]](#footnote-41).

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

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

Рассмотрим первоначальные способы приобретения права собственности и соответствующие им основания приобретения.

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

Основаниями приобретения права собственности на новую вещь являются:

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

2) переработка (ст. 220 ГК);

3) самовольная постройка (ст. 222 ГК).

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

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

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

Момент возникновения права собственности на вновь создаваемые вещи определен в законе только для недвижимого имущества, подлежащего государственной регистрации. Право собственности на вновь создаваемые объекты недвижимости возникает с момента его государственной регистрации (ст. 219 ГК), для осуществления которой необходимо предъявление документов, подтверждающих факт его создания (п. 1 ст. 25 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[42]](#footnote-42)).

Представляется правильным считать, что право собственности на вновь создаваемое движимое имущество возникает в момент, когда вещь становится отдельным предметом материального мира[[43]](#footnote-43).

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

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

Особо регулируются в ст. 222 ГК вопросы, связанные с созданием недвижимого имущества с нарушениями требований закона и иных правовых актов, - самовольной постройкой. Объектом самовольной постройки могут выступать жилой дом, строение, сооружение и иное недвижимое имущество. Причем, термин «недвижимое имущество» употребляется законодателем условно[[44]](#footnote-44), так как недвижимые вещи рассматриваются в качестве объекта гражданских прав с момента их государственной регистрации (ст. 131, 219 ГК), а до этого считаются объектами незавершенного строительства (п. 2 ст. 25 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»)[[45]](#footnote-45).

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

Однако судьба постройки может быть определена иначе решением суда. Суд вправе признать право собственности за лицом, осуществившим строительство, при условии предоставления ему земельного участка в установленном порядке. Если же земельный участок принадлежит другому лицу на праве собственности, на праве пожизненного наследуемого владения или на праве постоянного (бессрочного) пользования, то его отвод невозможен. В этом случае право собственности на постройку по решению суда может приобрести законный владелец земельного участка. При этом на него возлагается обязанность по возмещению расходов лицу, осуществившему постройку, в размере, определяемом судом[[46]](#footnote-46).

Приобретение права собственности на самовольную постройку по решению суда возможно только при нарушении порядка землеотвода. В тех же случаях, когда нарушения заключаются в неполучении требуемых разрешений на строительство или в несоблюдении градостроительных и строительных норм и правил, которое носит существенный характер, право собственности приобретается после их устранения, если это возможно, в общем порядке ст. 219 ГК, в связи с отпадением признака самовольности постройки. Представляется, что их неустранимость влечет нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц или создает угрозу жизни и здоровью граждан, поэтому право собственности не может быть признано ни за лицом, осуществившим постройку, ни за владельцем земельного участка, а сама постройка подлежит ликвидации[[47]](#footnote-47).

Под переработкой (спецификацией) традиционно понимается обработка чужого материала с целью получения из него новой вещи[[48]](#footnote-48). Следует отметить, что в ст. 220 ГК регулируются отношения по поводу изготовления путем переработки только движимой вещи. По общему правилу, право собственности на вновь созданную вещь принадлежит собственнику материала. Договором между собственником материала и спецификатором это положение может быть изменено. Так, по договору подряда работа может выполняться из материалов подрядчика, но право собственности на изготовленную вещь приобретает заказчик (ст. 704 ГК).

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

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

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

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

Основаниями приобретения права собственности путем завладения вещью являются:

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

2) приобретательная давность (ст. 234 ГК);

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

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

5) находка (ст. 227 - 229 ГК);

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

7) клад (ст. 233 ГК).

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

Сбор или добыча общедоступных вещей производятся в водоемах, лесах и на другой территории (например, в парковых зонах, на болотах, в полях и т.д.), которые всегда имеют собственника, поэтому и общедоступные вещи не могут считаться «ничейными». Приобретение на них права собственности возможно только в случаях, когда завладение допускается законом (Федеральный закон от 24 апреля 1995 г. № 52- ФЗ «О животном мире»[[49]](#footnote-49)), общим разрешением собственника или местным обычаем.

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

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

Право собственности по данному основанию может быть приобретено только незаконным владельцем. Осуществление владения на законном основании независимо от его срока не является основанием для приобретения права собственности по давности владения, на что указывается и в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»: «нормы статьи 234 ГК РФ о приобретательной давности не подлежат применению в случаях, когда владение имуществом в течение длительного времени осуществлялось на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.) или имущество было закреплено за его владельцем на праве хозяйственного ведения или оперативного управления»[[50]](#footnote-50).

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

Для приобретения права собственности незаконным владельцем необходимо наличие трех условий.

Во-первых, владение должно быть добросовестным, т.е. приобретатель не знал и не мог знать о незаконности своего владения. Представляется необоснованным расширение круга добросовестных владельцев, включение в него и тех, кто знает о незаконности своего владения, но при завладении не нарушил норм уголовного права[[51]](#footnote-51).

Во-вторых, владение должно быть открытым, т.е. очевидным для окружающих. Причём несобственник должен совершать действия, свидетельствующие о владении имуществом как собственным: использовать по назначению, поддерживать в надлежащем состоянии, нести расходы по его содержанию и т.д.[[52]](#footnote-52).

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

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

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

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

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

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

Особый порядок приобретения права собственности устанавливается в отношении бесхозяйных недвижимых вещей (п. 3 ст. 225 ГК). Бесхозяйная недвижимая вещь должна быть поставлена на учет по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого она находится. Право требовать признания права муниципальной собственности на данную вещь возникает по истечении годичного срока с момента постановки на учет. Для этого комитет по управлению имуществом соответствующего органа местного самоуправления должен обратиться в суд[[53]](#footnote-53).

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

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

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

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

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

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

К передаче вещи приравнивается также передача товарораспорядительных документов на нее (п. 3 ст. 224 ГК). Товарораспорядительными документами являются особые виды ценных бумаг, к которым относятся коносамент (ст. 142-149 Кодекса торгового мореплавания РФ 1999 г.), складские свидетельства (ст. 912-917 ГК), закладная (ст. 13-18 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102- ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)[[54]](#footnote-54).

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

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

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

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

Материалы судебной практики свидетельствуют о том, что наиболее сложными вопросами регулирования отношений собственности являются те, которые связаны с приобретением права собственности. Особенные сложности возникают на практике при разрешении споров, вызванных участием в обороте недвижимого имущества. Эти трудности, на наш взгляд, порождены отсутствием четкой правовой регламентации института приобретения субъективного гражданского права.

Способы возникновения права собственности подразделяют на первоначальные и производные. Закон в ст.219 ГК РФ регулирует вопрос возникновения права собственности применительно к первоначальным способам и устанавливает, что право собственности на недвижимое имущество, создаваемое вновь, подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации. Ст.223 ГК РФ устанавливает, что право собственности у приобретателя по договору возникает с момента передачи вещи, а, если отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, то право собственности возникает с момента государственной регистрации права.

Так, решением Жигулевского городского суда Самарской области за Т. признано право собственности на дом.

Президиум Самарского областного суда решение отменил, указав следующее.

Т. обратилась в суд с заявлением о признании права собственности на дом, указав, что передала собственнику дома П. деньги. П. уехал в г. Тюмень, затем признан безвестно отсутствующим, в связи, с чем она не может юридически оформить сделку.

В соответствии с ч.3 ст.218 ГК РФ-лицо может приобрести право собственности на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался.

Суд пришел к выводу, что П. от дома отказался, поскольку получил от Т. деньги, согласно расписке и согласно решению суда признан безвестно отсутствующим.

Между тем, суд пришел к такому выводу без надлежащей проверки указанных обстоятельств. Расписка не может быть основанием к возникновению права собственности у Т. на дом, поскольку в соответствии с п.2 ст.223 ГК РФ - в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации.

Решение Жигулевского городского суда отменено, дело направлено на новое рассмотрение[[55]](#footnote-55).

Теория гражданского права способы возникновения права собственности определяет как правоотношения, возникающие на основе соответствующего юридического факта[[56]](#footnote-56). Следовательно, существуют:

- основания возникновения права собственности, так называемые титулы собственности или юридические факты порожденные ими правовые последствия: гражданско-правовые отношения, надлежащее развитие которых и ведет к возникновению прав собственности. И в этом смысле гражданское правоотношение является способом приобретения права собственности.

Так, решением Октябрьского районного суда г. Самары за Ю. признано право собственности на спорный земельный участок, одновременно Комитет по управлению имуществом г. Самары и администрация г.Самары обязывался выдать Ю. правоустанавливающие документы на земельный участок.

Президиум Самарского областного суда решение отменил, указав следующее.

Признавая за Ю., право собственности на земельный участок и обязывая администрацию г. Самары и комитет по имуществу г. Самары выдать истице правоустанавливающие документы о бесплатной передаче в собственность этого земельного участка, суд исходил из того, что Ю. владеет земельным участком открыто, добросовестно и непрерывно, как своим собственным, более 15 лет. Также суд признал, что истица имеет право на получение земельного участка в собственность бесплатно по основаниям, предусмотренным п. 4 ст. 3 ФЗ РФ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и п. 5 ст. 20 ЗК РФ.

Между тем, суд не учел, что в соответствии с п.4 ст. 234 ГК РФ течение 15-летнего срока приобретательской давности начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям, который в отношении земли, как объекта гражданских прав, мог начаться не ранее 1 июля 1990 года момент введения в действие Закона СССР "О собственности в СССР" и к моменту рассмотрения дела судом не истек.

Кроме того, факт владения Ю. спорным земельным участком и расположенным на нем жилым домом более 15 лет доказательствами не подтвержден. Вывод суда об этом основан лишь на объяснениях истицы.

Более того, как видно из материалов дела, дом, расположенный на спорном земельном участке, является самовольной постройкой.

Нельзя согласится и с выводом суда о том, что Ю. имеет право зарегистрировать право собственности на спорный земельный участок в соответствии с п. 4 ст.3 ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации". В деле отсутствуют доказательства, подтверждающие приобретение истицей земельного участка с расположенным на нем жилым домом в результате сделки, совершенной до вступления в силу Закона СССР от 06.03.90 "О собственности в СССР".

Ю. не предоставила суду доказательства возникновения и существования у нее права постоянного пользования спорным земельным участком, акт органа местного самоуправления о предоставлении истице спорного земельного участка в постоянное пользование в деле отсутствует.

Нельзя признать правильной и ссылку суда на постановление Главы города Самары от 14.04.94 г. N 568 "О льготах при перерегистрации земельных участков в собственность", поскольку оно вступило в противоречие с федеральным и областным законодательством, будучи принятым до введения в действие Гражданского кодекса РФ и Закона Самарской области "О земле", и в силу п. 2 ст. 2 названного Закона не должно применяться.

Решение суда отменено, дело направлено на новое рассмотрение в тот же суд[[57]](#footnote-57).

Исходя из того, что правоотношение - это динамически развивающееся явление, существующее на протяжении определенного временного отрезка, становится понятной проблема, вызванная тем, что момент прекращения субъективного права собственности в законодательстве должным образом не урегулирован.

Это порождает и другую проблему - необходимость уяснения правовых возможностей продавца и покупателя недвижимости на протяжении определенного временного периода, когда продавец имущество уже передал, а право собственности у покупателя еще не зарегистрировано. Эти возможности субъектов гражданского правоотношения следует оценивать с точки зрения их связанности друг с другом через принадлежность субъективных прав и обязанностей, возникающих и существующих в пределах гражданского правоотношения собственности и обязательственного правоотношения купли-продажи.

При этом субъективное право собственности по российскому законодательству является неделимым, и входящие в его состав правомочия не могут распределяться между участниками гражданского правоотношения. Поэтому когда право собственности имеется у субъекта, его принадлежность позволяет лицу осуществлять любые действия в отношении имущества со ссылкой на правомочия владения, пользования и распоряжения. В том же случае, если субъект правоотношения не в состоянии осуществлять какие-либо правомочия, присущие субъективному гражданскому праву, не следует ли сделать вывод о том, что данное право этому субъекту более не принадлежит. Представляется, что так оно и есть при условии, если объект права отчужден от субъекта по собственной воле лица либо в течение определенного времени оно не предпринимает никаких попыток, направленных на "возобновление" своего субъективного права.

Обращение к закону дает основание для вывода, что в ГК РФ о моменте прекращения права собственности упоминается дважды: в ст.236 и ст. 237 ГК РФ. Статья 236 ГК РФ говорит о случаях отказа от права собственности и о том, что сам по себе отказ от данного субъективного права не влечет его прекращения. Момент прекращения права собственности законодатель в этом случае связывает с приобретением права собственности на эту вещь другим лицом.

Статья 237 ГК РФ регулирует этот вопрос применительно к процедуре обращения взыскания на имущество собственника по его долгам и обязательствам и устанавливает, что право собственности на имущество прекращается в этом случае с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому оно переходит.

Как известно, способы возникновения субъективного права собственности, этими двумя случаями не исчерпываются, а нормативное регулирование момента прекращения права собственности в других правоотношениях отсутствует. Не определено законодателем и понятие "приобретение права собственности"[[58]](#footnote-58).

Судебная практика по данному вопросу складывается под влиянием положений, сформулированных в п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав». Этим постановлением судам рекомендовано исходить из того, что до государственной регистрации перехода права собственности покупатель по договору продажи недвижимости, исполненному сторонами, не вправе распоряжаться имуществом, поскольку право собственности до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом. Однако продавец также не вправе им распоряжаться, поскольку имущество служит предметом исполненного продавцом обязательства, возникшего из договора продажи, а покупатель является его законным владельцем. В случае заключения нового договора об отчуждении ранее переданного покупателю имущества продавец несет ответственность за его исполнение[[59]](#footnote-59).

Приверженцы занятой позиции считают, что покупатель в этом случае не имеет юридической возможности распоряжения, так как его право не подтверждено документально, а продавец лишен осуществления правомочий фактически, поскольку имущество уже передано покупателю[[60]](#footnote-60). Из этого вытекает, что если недвижимость еще не передана, то продавец, стало быть, имеет возможность распоряжения имуществом, несмотря на то, что обременил себя, юридически связал необходимостью исполнения обязательства из договора. Вместе с тем, следуя логике, надо бы сделать вывод о том, что и в этом случае продавец не может ни фактически, ни юридически совершать действия по передаче данного объекта в собственность другому лицу, поскольку подобные действия нельзя расценить как правомерные. Но если допустить, что право собственности в приведенном примере сохраняется за продавцом, то на каком основании оно ограничивается так, что продавец не в состоянии его осуществлять, и, более того, даже обязан нести ответственность за осуществление составляющих его правомочий.

Как представляется, проблема подлежит решению иначе: субъективное право собственности не сохраняется за продавцом, а прекращается и определенный промежуток времени не существует для того, чтобы быть установленным вновь, но уже у покупателя.

Известно, что субъективное право называется так потому, что оно принадлежит конкретному субъекту. Вместе с тем, субъективные права в совокупности с противостоящими им обязанностями составляют юридическое содержание правоотношения. Если рассматривать куплю-продажу как гражданское правоотношение, ведущее к возникновению права собственности покупателя, то с таким же успехом его можно охарактеризовать как правоотношение, лежащее в основе прекращения права собственности продавца. Более того, именно прекращением права собственности у продавца и обусловлено возникновение права собственности покупателя. Этот вывод предопределен тем, что содержание обязательственного правоотношения, возникающего на основании договора купли-продажи недвижимости, составляют права и обязанности его участников, направленные на то, чтобы продавец передал покупателю недвижимость и совершил действия, необходимые для возникновения права собственности у покупателя. В том случае, если одна из сторон договора уклоняется от совершения положенного, закон в п.3 ст.551 ГК РФ, содержат легально определенную процедуру, подлежащую применению для того, чтобы процесс приобретения права собственности завершился его возникновением. Закон последователен, поскольку "для того чтобы соответствующий интерес мог быть удовлетворен, управомоченный должен иметь возможность распоряжаться не только своими действиями, но и чужими действиями противоположной стороны, которые он сам совершить не в состоянии"[[61]](#footnote-61), но которые оказываются необходимыми в данном случае в процессе присвоения социального блага. Иначе нельзя, поскольку факт подписания договора не может считаться юридически безразличным явлением, - заключенный договор порождает права и обязанности сторон, подлежащие исполнению под страхом принуждения через суд.

При этом продавец, являясь обладателем субъективного права собственности, состоя в вещном правоотношении и имея в числе обязанных всех иных лиц, с одним из них вступает в относительное обязательственное правоотношение, возлагая на себя долг и обязываясь действовать в целях его сложения. Тем самым, продавцу одновременно принадлежит и субъективное право собственности, и обязанность действовать так, чтобы оно прекратилось. Безусловно, что такое положение сохраняется определенный временной промежуток, более того, и в этом промежутке не остается неизменным. В этом случае субъекты вещного и обязательственного правоотношений, с одной стороны, действуют каждый внутри своей собственной системы, с другой стороны, - динамика каждого из этих правоотношений взаимообусловлена развитием другого, субъекты же их находятся в состоянии связанности взаимными правами и обязанностями одновременно в обоих правоотношениях.

Итак, договор как юридический факт служит основанием возникновения определенной совокупности субъективных гражданских прав и правовых обязанностей, характерных для каждого отдельно взятого обязательственного правоотношения. Стороны гражданского обязательственного правоотношения, возникающего на основании купли-продажи, связаны состоянием принадлежности субъективных гражданских прав продавца и покупателя. Данная юридическая связь, развиваясь, реализуясь в действиях сторон на согласованных ими условиях, ведет к тому, что покупатель становится собственником приобретаемого имущества, в то время как субъективное право собственности продавца на отчуждаемое им имущество прекращается. В основании права собственности продавца, безусловно, лежит договор купли-продажи, но договор не как юридический факт, породивший договорное правоотношение, а договор как собственно гражданское правоотношение, реализация которого происходит через осуществление субъективных гражданских прав и исполнение правовых обязанностей.

Поэтому следует сделать вывод о том, что при продаже недвижимости, продавец, заключая сделку, обременяет свое право собственности обязательством прекратить его для того, чтобы оно возникло у покупателя. В силу этого продавец обязан:

- передать недвижимость покупателю;

- совершить действия, необходимые для регистрации права собственности за покупателем.

И к тем и другим действиям продавец может быть понужден через суд, как к исполнению договорной обязанности, а собственником имущества он остается до тех пор, пока в состоянии по своему усмотрению осуществлять действия собственника. Эти действия представляют собой правомочия, составляющие содержание субъективного гражданского права собственности.

Следовательно, при исполнении сделок по отчуждению имущества на праве собственности, субъективное право собственности отчуждателя имущества прекращается, и возникает субъективное право собственности приобретателя. При совершении сделок с недвижимостью момент прекращения права собственности у одного участника гражданского правоотношения (отчуждателя) и момент возникновения права собственности у другого (приобретателя) не совпадают: право собственности продавца прекращается в тот момент, когда им исполнены договорные обязанности по передаче имущества, и, стало быть, собственность как объект его субъективного права более не существует. Покупатель, обладая имуществом как объектом субъективного права собственности, возможным к возникновению, обязан для этого обратиться за соответствующим актом к органам публичной власти. Продавец при этом связан обязанностью оказать покупателю необходимое содействие, поскольку "условием возникновения права собственности у приобретателя и прекращения его у отчуждателя должны быть признана передача вещи приобретателю"[[62]](#footnote-62).

Учитывая положения ст.556 ГК РФ, предусматривающей, что передача недвижимости подлежит подтверждению подписанием передаточного акта, следует различать действия по передаче имущества и подписание передаточного акта. Это необходимо потому, что элементом сложного юридического состава, лежащего в основании возникновения права собственности покупателя является передача собственности, т.е. поступление ее в титульное обладание (держание) приобретателя. Тогда как подписание акта сторонами договора купли-продажи есть не что иное, как оформление действий сторон, очевидно свидетельствующее факт состоявшейся передачи. И в том случае, когда акт передачи стороны подписали, а имущество не передали, следует сделать вывод о том, что действия по оформлению передачи имущества, которая фактически не состоялась, не могут быть положены в основание возникновения права собственности покупателя. А если подобный акт все же положен в основу возникновения права собственности и оно зарегистрировано, следует признавать факт возникновения права собственности несостоявшимся, а свидетельство, выданное в подтверждение права собственности, недействительным.

В случае передачи недвижимого имущества во исполнение договорной обязанности, возникшей на законном основании, покупатель, приняв имущество, становится его титульным владельцем. Титульное владение покупателя следует определить как правовое состояние субъекта в рамках гражданского договорного правоотношения, поскольку:

- основаниями возникновения данного состояния служат юридические факты - заключение договора, исполнение договорной обязанности[[63]](#footnote-63);

- передача имущества во владение порождает ряд правовых последствий, поскольку представляет собой исполнение основной обязанности продавца;

- состояние владения имуществом необходимо в целях порождения состояния правообладания этим имуществом, и в этом смысле оно является предпосылкой субъективного гражданского права собственности[[64]](#footnote-64).

Исходя из этого, следует вывод о том, что передача имущества во исполнение договорной обязанности продавца - это акт распоряжения собственностью как объектом субъективного гражданского права собственности. Акт распоряжения объектом влечет за собой "отчуждение" объекта от продавца и поступление его в фактическое обладание покупателя. С момента передачи имущества у продавца наблюдается невозможность осуществления субъективного права собственности, возникшая по его собственной воле. При нормальном развитии гражданского правоотношения закон не предусматривает возможности воссоединения субъективного права собственности продавца с объектом, поступившим во владение покупателя, не предоставляет оснований для его отобрания у покупателя и возврата продавцу. В связи с тем, что субъективное право собственности неосуществимо из-за отсутствия объекта и не способно к воссоединению с объектом, следует признать, что субъективное право собственности продавца прекращается в тот момент, когда он по своей воле исполняет добровольно возложенную на себя договорную обязанность по передаче имущества покупателю. Прекращение права собственности продавца является одним из оснований приобретения права собственности покупателя.

# 2.2 Основания перехода права собственности на имущество и порядок определения момента перехода права собственности

В основе всей хозяйственной деятельности любого предприятия лежит перемещение товаров, работ, услуг, денежных средств. Это перемещение заключается не в простом географическом передвижении имущества, а в смене его собственника.

Наиболее важным вопросом при этом является определение момента перехода права собственности. Сущность этого момента заключается в том, что возникновение права собственности на определенное имущество у одного лица сопровождается одновременным, прекращением этого права у другого лица.

Прежде всего, необходимо иметь в виду, что сам переход права собственности на имущество относится к производным способам приобретения этого права, т.е. основанным на правопреемстве уже существующего права собственности одного лица, которое он по своей воле передает другому лицу[[65]](#footnote-65).

В этом случае при переходе права собственности на конкретное имущество имеется юридическая зависимость прав приобретателя от прав его предшественника.

Поэтому для правомерного перехода права собственности на конкретное имущество от одного лица к другому должны быть соблюдены три условия.

Во-первых, условием возникновения права собственности у приобретателя имущества является наличие этого права на передаваемое имущество у его отчуждателя.

Во-вторых, необходимо наличие договора, условия которого содержат волеизъявление собственника имущества на его передачу с определенного момента в собственность другому лицу. Естественно, что этот договор должен соответствовать требованиям закона, быть надлежащим образом оформлен, содержать все существенные условия.

Но договор — это лишь намерения сторон, поэтому третьим условием будет являться свершившийся факт реализации этого намерения. То есть должен реально наступить сам момент, с которым стороны договора связывают переход права собственности, причем наступление этого момента должно быть зафиксировано и надлежащим образом оформлено.

В информационном письме Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 ноября 1996 г. № С2-7/ОП-706, в котором приведен обзор отдельных постановлений Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ по спорам - связанным с расчетами (без участия банков), отмечено, что приемо-сдаточный акт и товарно-транспортные накладные являются доказательствами, подтверждающими факт сдачи и получения ответчиком спорной продукции[[66]](#footnote-66).

Таким образом, для осуществления перехода права собственности необходимо в условиях договора определить сам момент этого перехода, а затем задокументировать факт его наступления.

Остается установить порядок определения этого момента. Гражданское законодательство устанавливает общее правило перехода права собственности. В соответствии с этим правилом право собственности на имущество к приобретателю по договору, в зависимости от вида имущества, переходит:

- на имущество, отчуждение которого в соответствии с законодательством подлежит государственной регистрации, - с момента такой регистрации;

- на иные виды имущества - с момента передачи этого имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с действующим законодательством государственной регистрации подлежит переход права собственности на недвижимое имущество. Поэтому моментом перехода права собственности на любое недвижимое имущество является момент его государственной регистрации. Участники договора не обладают правом изменить этот момент своим соглашением.

Причем следует отличать государственную регистрацию самого договора от регистрации перехода права собственности, осуществленного в соответствии с этим договором. Так, в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21, в котором приведен Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости, отмечено следующее: в соответствии со ст. 425 ГК договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. В ст. 433 ГК указано, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом[[67]](#footnote-67).

Гражданское законодательство предусматривает обязательную государственную регистрацию договоров о продаже жилых помещений (ст. 558 ГК) и договоров купли-продажи предприятий (ст. 560 ГК). Гражданский кодекс не предусматривает обязательной государственной регистрации сделок купли-продажи иных видов недвижимого имущества, например нежилых помещений.

Регистрация перехода права собственности (ст. 551 ГК) не означает регистрации самого договора. Поэтому договор купли-продажи такой недвижимости следует считать заключенным с момента его подписания (ст. 433 ГК), а переход права собственности на это имущество — с момента его государственной регистрации (ст. 551 ГК)[[68]](#footnote-68).

Как отмечалось выше, на имущество, отчуждение которого не подлежит государственной регистрации, переход права собственности осуществляется с момента передачи этого имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с гражданским законодательством передачей имущества признается совершение отчуждателем одного из следующих действий:

- фактическое вручение имущества приобретателю;

- сдача имущества перевозчику для его отправки приобретателю;

- сдача имущества в организацию связи для его отправки приобретателю. Эти действия должны быть совершены именно отчуждателем во исполнение своих договорных обязательств, причем надлежащим образом документально оформлены. Без этого право собственности у приобретателя имущества может и не возникнуть.

Имущество считается врученным приобретателю с момента его фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

Если в результате предыдущей хозяйственной деятельности к моменту заключения договора об отчуждении имущества оно уже находится во владении приобретателя, имущество признается переданным ему с момента заключения договора.

Эти установленные законом общие правила определения момента перехода права собственности применяются каждый раз, если иное не предусмотрено договором.

Для сделок с имуществом, отчуждение которого не подлежит государственной регистрации, закон предоставляет субъектам договорных отношений широкие права по самостоятельному определению этого момента. Так, договором может быть предусмотрено, что право собственности на имущество переходит к его приобретателю:

- в момент заключения договора;

- в момент подписания приемо-передаточного акта;

- в момент уплаты цены или получения другого встречного исполнения;

- в иные моменты, установленные договором[[69]](#footnote-69).

Таким образом, определение этого момента, в данном случае, полностью зависит от волеизъявления сторон. Условиями договора может быть установлен момент перехода права собственности как до, так и после фактического поступления имущества во владение приобретателя.

Например, возможен такой вариант, при котором стороны, заключив договор об отчуждении конкретного имущества, решили временно оставить его во владении отчуждателя. В этом случае с момента, установленного договором, приобретатель становится собственником имущества, хотя оно и не поступило в его владение.

Если же договором не предусмотрены специальные правила определения момента перехода права собственности на отчуждаемое имущество, то действуют общие, указанные выше правила определения этого момента.

Поэтому, как уже отмечалось выше, заключая договор, в его тексте следует предусмотреть и условия, связанные с переходом права собственности (определить сам момент, способ его документального оформления и т. д.). При формулировании в договоре положений о моменте перехода права собственности на имущество следует иметь в виду, что эти положения по своей сути являются не самими условиями о порядке исполнения договора, которые можно надлежащим образом выполнить, в чем-то нарушить либо не выполнить вовсе, а закрепленным в договоре правоустанавливающим фактом, наступление которого связано с определенными последствиями

При определении в договоре момента перехода права собственности на конкретное имущество необходимо учитывать две группы обстоятельств, которые будут иметь в дальнейшем практическое значение:

- экономические;

- юридические.

Экономические последствия заключаются в следующем. Во-первых, переход права собственности является основанием для совершения необходимых бухгалтерских проводок, поскольку именно в этот момент происходит реализация имущества. Во-вторых, с этого момента, как правило, наступает обязанность уплаты соответствующих налогов.

Юридические последствия заключаются в том, что приобретатель имущества становится его собственником. Поэтому с этого момента на нового, собственника переходит право распоряжаться этим имуществом (отчуждать, сдавать в аренду, отдавать в залог и т. д.). Иначе говоря, право распоряжаться имуществом возникает не после его фактической передачи, а с момента перехода права собственности на него.

Акционерное общество продало строение по договору купли-продажи индивидуальному частному предприятию, которое, не уплатив его стоимости и не зарегистрировав перехода права собственности, перепродало строение обществу с ограниченной ответственностью.

Получив плату за строение, директор частного предприятия скрылся.

Акционерное общество обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи строения.

Арбитражный суд обратил внимание на следующее.

В соответствии со ст. 223 ГК в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации.

Статьей 551 ГК предусмотрена государственная регистрация перехода к покупателю права собственности на недвижимость по договору купли-продажи.

Поскольку право собственности на строение у индивидуального частного предприятия не возникло, оно не вправе было отчуждать это имущество другому лицу.

Общество с ограниченной ответственностью, покупая у индивидуального частного предприятия здание, не проверило документы о наличии у продавца прав собственника, в частности данных о регистрации, т. е. действовало неосмотрительно, на свой страх и риск.

В результате договор купли-продажи был признан недействительным.

С момента перехода права собственности может (или наоборот), не может быть обращено взыскание на отчуждаемое имущество, в зависимости от того, на чье имущество - продавца или покупателя - обращается взыскание.

С этого момента, как правило, считаются исполненными обязательства сторон по передаче имущества. Сам момент исполнения обязательств имеет также немаловажное значение, поскольку согласно ст. 408 ГК обязательства сторон прекращаются в связи с их исполнением.

Нередко от того, в какой момент в соответствии с условиями договора должен произойти переход права собственности на имущество, а значит, в какой момент должник будет считаться исполнившим свои обязательства по поставке этого имущества, зависит, к кому кредитору следует предъявлять претензии: к должнику по обязательству или к иным лицам.

Так между акционерным обществом (продавцом) и войсковой частью (покупателем) заключен договор купли-продажи десяти нефтеналивных железнодорожных цистерн. В соответствии с условиями договора поставка Товара должна быть осуществлена на железнодорожную станцию покупателя в течение 14 дней с момента поступления стопроцентной предварительной оплаты на счет продавца.

Исполняя условия договора, войсковая часть платежным поручением перечислила необходимую денежную сумму. В свою очередь акционерное общество заключило контракт с третьим лицом на покупку цистерн на условиях франко — станция получателя. Получателем значилась войсковая часть с указанием ее отгрузочных реквизитов.

Из имеющихся в деле материалов усматривается, что цистерны были приняты к перевозке одной из станций юго-западной железной дороги и отправлены на станцию получателя. Однако войсковая часть товар не получила.

При судебном разбирательстве возник вопрос: кто должен нести ответственность перед войсковой частью за неполучение оплаченного и отправленного в ее адрес товара.

В соответствии с решением суда первой инстанции такая ответственность была возложена на управление Приволжской железной дороги, с которого подлежало взыскать полную стоимость цистерн.

Действительно, в соответствии с Уставом железных дорог железная дорога несет ответственность за сохранность груза с момента принятия его к перевозке и до выдачи грузополучателю. Однако при принятии такого судебного решения не были учтены положения договора, заключенного между акционерным обществом и войсковой частью, в частности следующее его условие: право собственности на товар, а также риск случайной утраты или Случайного повреждения товара переходит от продавца к покупателю с момента подписания акта сдачи-приемки.

Поскольку покупатель так и не получил оплаченный товар, а следовательно, прием-передача цистерн не состоялись, акционерное общество не выполнило принятые на себя обязательства, и поэтому именно акционерное общество должно нести ответственность перед войсковой частью за непоставку цистерн.

Учитывая изложенное, все решения, принятые судами нижестоящих инстанций по данному делу, Президиумом ВАС РФ были отменены[[70]](#footnote-70).

Добавим, что в этом случае продавец не лишается права требовать с железной дороги возмещения причиненных убытков, но выяснять отношения с железной дорогой, предъявлять к ней соответствующие требования, а при необходимости - и доказывать обоснованность своих требований должен именно продавец, а не покупатель.

Что касается возникновения таких прав по распоряжению имуществом, как право передачи этого имущества в залог, то в данном случае необходимо обратить внимание на некоторые особенности порядка определения момента возникновения этого права.

Так, коммерческий банк обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному частному предприятию об обращении взыскания на заложенное имущество в счет погашения задолженности ответчика по кредитному договору. Предметом договора о залоге являлся кирпич силикатный, подлежащий передаче залогодателю в соответствии с договором поставки, заключенным им с конкретным поставщиком. К моменту заключения договора о залоге обязательства поставщиком исполнены не были.

Возражая против иска, предприятие указало на то обстоятельство, что к моменту заключения договора о залоге спорное имущество не находилось в его собственности и, следовательно, договор о залоге является недействительным.

Арбитражный суд удовлетворил исковые требования со ссылкой на п. 6 ст. 340 ГК, согласно которому договором о залоге может быть предусмотрен залог вещей, которые залогодатель приобретет в будущем. Кассационная инстанция, правомерно отменив решение суда первой инстанции об обращении взыскания на предмет залога, указала, что по договору о залоге, заключенному на основании п. 6 ст. 340 ГК, право залога возникает у залогодержателя только с момента приобретения залогодателем соответствующего имущества (эта и другие особенности отмечены в Обзоре практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм ГК о залоге, изложенном в информационном письме ВАС РФ от 15 января 1998 г. № 26)[[71]](#footnote-71).

Кроме, того, возможны последствия наступления этого момента, которые заключаются в различных способах защиты нарушенного или оспариваемого права на имущество, являющееся предметом договора. Например, в договоре момент перехода права собственности на отчуждаемое имущество определен моментом уплаты покупателем его стоимости. В этом случае до поступления денежных средств на расчетный счет продавца это имущество будет продолжать оставаться его собственностью. Поэтому если денежные средства к продавцу так и не поступят, он вправе предъявить либо виндикационный иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения, поскольку он остается собственником имущества, либо по своему усмотрению потребовать принудительного исполнения обязательства в натуре, т.е. оплаты переданного товара или возврата неоплаченных товаров. При этом, как указывает В. Богданов, недобросовестному покупателю не удастся доказать законность своего владения этим имуществом. Продавцу достаточно будет заявить свои права на это имущество и представить документы, подтверждающие его право собственности на оспариваемое имущество. Таким образом, у потерпевшей стороны имеются различные возможности защитить свои нарушенные права и имущественные интересы[[72]](#footnote-72).

Кроме того, ст. 491 ГК запрещает покупателю отчуждать это имущество или распоряжаться им иным образом до перехода к нему права собственности.

Поэтому все сделки, совершенные покупателем по отчуждению этого имущества, в силу ст. 168 ГК будут признаны недействительными.

Если же момент перехода права собственности на имущество в договоре не определен, то по общему правилу право собственности у покупателя возникает с момента вручения ему этого имущества. В случае непоступления денежных средств к продавцу в установленный договором срок он в соответствии с п. 3 ст. 488 ГК имеет право требовать оплаты переданного товара или возврата неоплаченных товаров. В этом случае обязанность доказывания справедливости своих требований ложится на продавца. И хотя при наличии надлежаще оформленного договора это не должно составить особой сложности, процедура судебной защиты своих прав будет иная. Кроме того, в этом случае отчуждение еще неоплаченного, но уже принадлежащего покупателю имущества законом не запрещено, и поэтому такие сделки будут являться действительными.

Как указывает Е.Е. Богданова, от выбранного в договоре момента перехода права собственности зависят возможные способы защиты своих прав на имущество в возможном арбитражном споре, которые, в свою очередь, обусловлены имеющимися у кредитора доказательствами, что также имеет немаловажное значение. Помимо указанных выше последствий перехода права собственности на имущество гражданское законодательство устанавливает еще одно общее правило, связывающее этот момент с наступлением иных последствий. По этому правилу с момента перехода права собственности к новому собственнику переходят бремя содержания приобретенного имущества, а также риск его случайной гибели или повреждения[[73]](#footnote-73).

Однако, как было сказано выше, это правило является общим, т.е. оно применяется, если законом или договором не установлено иное. Действующее законодательство позволяет в условиях договора устанавливать иные правила, в соответствий с которыми момент перехода риска случайной гибели или повреждения имущества, а также бремя его содержания не совпадает с моментом перехода права собственности на это имущество.

Так, стороны могут установить, что риск случайной гибели проданного имущества перейдет на покупателя уже с момента заключения договора до его передачи покупателю, т. е. до перехода к нему права собственности.

Возможны и иные условия договорных обязательств, в соответствии с которыми переход риска случайной гибели отчуждаемого имущества к его приобретателю произойдет после перехода к нему права собственности.

Например, если продавец уже давно занимается продукцией определенного вида и имеет соответствующий опыт ее отправки своим клиентам, а покупатель с этой продукцией еще не знаком, то стороны могут заключить соглашение, в соответствии с которым право собственности на товар перейдет к покупателю по общему правилу в момент его сдачи перевозчику для отправки, а риск его случайной гибели или повреждения в момент получения товара покупателем.

Следует иметь в виду особенности некоторых видов договоров, по которым право собственности на имущество не переходит вовсе, в то время как бремя содержания имущества, а при определенных обстоятельствах ,— и риск его случайной гибели или повреждения переходит с собственника на другое лицо. Например, на имущество, передаваемое в залог.

По своей правовой сущности залог является средством обеспечения основного обязательства, а не самостоятельным обязательством. Поэтому заложенное имущество не переходит в собственность кредитора при неисполнении обязанной стороной своего основного обязательства.

Пленум Верховного Суда и Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ в своем постановлении от 1 июля 1996 г. № 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" применительно к этому вопросу отметил, что в случае неисполнения должником обязательства, обеспеченного залогом, залогодержатель имеет преимущественное право перед другими кредиторами получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества[[74]](#footnote-74).

Действующее законодательство не предусматривает возможности передачи имущества, являющегося предметом залога, в собственность залогодержателя. Любые соглашения, предусматривающие такую передачу, являются ничтожными, за исключением тех, которые могут быть квалифицированы как отступное или новация обеспеченного залогом обязательства. В то же время обязанности обеспечивать надлежащее хранение и содержание заложенного имущества, а также принимать меры, необходимые для соблюдения условий его сохранности, возлагаются на залогодержателя с момента передачи в залог этого имущества.

Подводя итог сказанному, следует отметить, что правильное применение норм действующего законодательства о порядке определения момента перехода права собственности на отчуждаемое по договору имущество может существенно повлиять на результаты хозяйственной деятельности любой организации. Очевидно, что возможность самостоятельного выбора данного момента в зависимости от конкретной сложившейся ситуации, которую предоставляет участникам договорных отношений законодательство, необходимо использовать в полной мере. Это позволит снизить риски совершаемых сделок, оптимизировать налогооблагаемую базу, увеличить прибыль.

# 2.3 Прекращение права собственности

Прекращение права собственности, как и его приобретение, обусловлено наличием определенных юридических фактов. Нередко в основании возникновения и прекращения права собственности лежит единое правовое основание, например договор купли-продажи. Прекращение права собственности на вещь у продавца означает приобретение права собственности на нее у покупателя. В соответствии со ст. 235 ГК право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом. Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Все основания прекращения права собственности можно разделить на три вида:

1) Добровольное прекращение. Добровольно право собственности на имущество прекращается чаще всего в результате передачи этого права другому лицу на основании договоров купли-продажи, мены, дарения и др.[[75]](#footnote-75) Возможно добровольное уничтожение вещи собственником в силу разных причин, в том числе при ее потреблении или переработки вещи. Лицо может также отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество. Добровольное прекращение прав собственности встречается при добровольной ликвидации или реорганизации юридического лица. Право государственной и муниципальной собственности прекращается и на основании приватизации[[76]](#footnote-76).

2) Утрата права собственности по объективным причинам, т.е. независящим от воли собственника. Право собственности по причинам, независящим от воли собственника, утрачивается: при гибели вещи, при потере вещи, после приобретения на нее права собственности лица, нашедшего ее или другого лица по основаниям приобретательной давности, и в других случаях, предусмотренных законом. Право собственности конкретного гражданина прекращается его смертью.

3) Принудительное изъятие у собственника его имущества. Такое изъятие может иметь место лишь в случаях, прямо установленных законом, и быть как возмездным так и безвозмездным. Прекращение права собственности происходит лишь в случаях, прямо предусмотренных законом. Прежде всего, это случаи прекращения данного права по воле собственника.

Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся:

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

2) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (ст. 238 ГК); отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка (ст. 239 ГК);

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

5) реквизиция (ст. 242 ПК); конфискация (ст. 243 ГК);

7) отчуждение имущества в случаях, предусмотренных п.4 ст.252, п.2 ст.272, ст.ст. 282, 285, 293 ГК[[77]](#footnote-77).

Выкуп приватизированным предприятием занимаемого им нежилого помещения является основанием для прекращения права хозяйственного ведения государственного (муниципального) предприятия, на балансе которого к указанное помещение находилось[[78]](#footnote-78).

Прокурор обратился в арбитражный суд с иском в защиту интересов государственного предприятия о признании недействительным решения комитета по управлению имуществом о продаже обществу с ограниченной ответственностью нежилого помещения, расположенного в здании, находящемся на балансе государственного предприятия. Исковое требование мотивировано тем, что оспариваемое решение комитета нарушает права предприятия, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения.

При рассмотрении дела арбитражный суд исходил из следующего.

Как следовало из материалов дела, товарищество с ограниченной ответственностью создано на основе аренды государственного имущества и выкупило его. Поэтому в соответствии с законодательством о приватизации данное товарищество имеет право на приобретение в собственность здания, сооружения, нежилого помещения, которое оно арендовало или которым фактически владело, пользовалось в процессе своей уставной деятельности.

Судом обоснованно не принято во внимание то обстоятельство, что спорное нежилое помещение находится в хозяйственном ведении государственного предприятия. В соответствии с п. 3 ст. 299 ГК право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом прекращаются по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Кодексом, другими законами и иными правовыми актами для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия или учреждения по решению собственника[[79]](#footnote-79).

Статьей 235 ГК предусмотрено, что по решению собственника в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, отчуждается в собственность граждан и юридических лиц. Следовательно, в таком же порядке отчуждается имущество, находящееся у предприятия на праве хозяйственного ведения. Поэтому приватизация нежилого фонда, независимо от того, на чьем балансе он находится, должна проводиться в соответствии с законодательством о приватизации. При таких обстоятельствах арбитражный суд признал правомерность принятого комитетом по управлению имуществом решения о продаже помещения товариществу с ограниченной ответственностью и поручил фонду имущества города оформить договор купли-продажи[[80]](#footnote-80).

Принудительное изъятие имущества у собственника не допускается согласно основаниям, предусмотренным законом, производится:

1) обращение взыскания на имущество по обязательствам. Изъятие имущества путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок не предусмотрен законом или договором (ст. 237 ГК); В случае наложения ареста в порядке обеспечения иска или исполнения исполнительных документов на имущество, не являющееся собственностью должника и не принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, собственник имущества (законный владелец) вправе обратиться с иском об освобождении имущества от ареста. Споры об освобождении имущества от ареста рассматриваются в соответствии с подведомственностью по правилам искового производства, независимо от того, наложен арест в порядке обеспечения иска или в порядке обращения взыскания на имущество должника во исполнение исполнительных документов. Ответчиками по таким искам являются: должник, у которого произведен арест имущества, и те организации или лица, в интересах которых наложен арест на имущество[[81]](#footnote-81).

2) прекращение права собственности лица на имущество, которое не может ему принадлежать (ст. 238 ГК);

3)отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка, на котором оно находится (ст. 239 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[[82]](#footnote-82);

4) выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей. В случаях, когда собственник культурных ценностей, отнесенных 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 или продажи с публичных торгов;

5)выкуп домашних животных при ненадлежащем обращении с ними (ст. 241 ГК). В случаях, когда собственник домашних животных обращается с ними в явном противоречии с установленными 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;

6) реквизиция (ст. 242 ГК). В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотии, массовых беспорядков, межнациональных конфликтов, военных действий и иных обстоятельств, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению государственного органа может быть изъято у собственника в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему стоимости имущества (реквизиция);

7) конфискация (ст.243 ГК). В случаях, предусмотренных законом, имущество может быть безвозмездно изъято у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация).

Гражданин может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество.

Отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом[[83]](#footnote-83). Отказ от права собственности может исходить только от гражданина. Отказ от права собственности формально представляет собой новое для нашего законодательства основание прекращения этого права. Собственник вправе отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество двумя способами: он может прямо объявить об отказе или совершить действия, определенно свидетельствующие о намерении не сохранять в дальнейшем какие-либо права на это имущество. Второй способ наиболее близок к понятию "брошенные вещи", которое применяется в ст. 226.

Важным положением данной статьи, уточняющим последствия отказа от права собственности, установленные в ст. 225 и 226 ГК, является правило о том, что отказ от права собственности сам по себе не прекращает обязанности собственника в отношении своего имущества. Поэтому важно иметь в виду, что до приобретения права собственности на вещь, от которой отказался ее прежний владелец, другим лицом права и обязанности первоначального собственника не прекращаются. Он сохраняет бремя содержания имущества, отвечает за вред, причиненный при использовании имущества другими лицами, должен платить налог на это имущество. Эти права и обязанности сохраняются до того момента, когда имущество поступит в собственность другого лица. Это может произойти в силу приобретательной давности на основании ст. 225 и 234 ГК, а для движимых вещей также и по нормам ст. 226 ГК[[84]](#footnote-84).

Из положения, установленного в ч. 2 ст. 266, следует, что отказ от права собственности способами, определенными в ч. 1, не рассматривается законом как окончательный. Собственник, который отказался от своей вещи, может затем изменить свое намерение и вновь принять вещь во владение, пользование и распоряжение, но только до момента возникновения права собственности на эту вещь у другого лица. Право собственности на вещь прекращается также с ее гибелью или уничтожением, поскольку при этом исчезает сам объект данного права. Иное дело причины, по которым это произошло.

В случае гибели вещи подразумевается, что это произошло при отсутствии чьей-либо вины, в силу случайных причин или действия непреодолимой силы, за результаты которых никто, как правило, не отвечает. Тогда риск утраты имущества по общему правилу лежит на самом собственнике (ст.211 ГК). Если же вещь уничтожена по вине иных (третьих) лиц, они несут перед собственником имущественную ответственность за причинение вреда. Принудительное изъятие у собственника принадлежащего ему имущества допустимо только в случаях, прямо перечисленных в п.2 ст.235 ГК. Перечень таких случаев сформулирован исчерпывающим образом, не допускающим его расширение даже иным законом. В этом состоит одна из важных гарантий прав собственника. Конкретные основания изъятия имущества у собственника помимо его воли и в этих случаях должны быть прямо предусмотрены законом.

Изъятие имущества у собственника в названных случаях по общему правилу производится на возмездных основаниях, т.е. с компенсацией собственнику стоимости изымаемой вещи[[85]](#footnote-85). 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[[86]](#footnote-86). Решение о выкупе может быть принято органом исполнительной власти РФ либо субъекта Федерации. Решение об изъятии земельного участка (соответственно, о выкупе участка и находящегося на нем недвижимого имущества) подлежит государственной регистрации. О предстоящем выкупе собственник должен быть уведомлен не позднее чем за один год. Выкуп возможен по соглашению сторон либо по решению суда. 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[[87]](#footnote-87).

Во всех случаях принудительного изъятия имущества собственник вправе настаивать на его предварительном и равноценном возмещении. Обращает на себя внимание тот факт, что ст. 35 Конституции предусматривает возможность принудительного отчуждения имущества только для государственных нужд, тогда как статья устанавливает такую возможность и для муниципальных нужд. При определении компенсации собственнику стоимости его имущества можно применять Положение о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства, утвержденным постановлением Правительства РФ от 28.01.93. №77[[88]](#footnote-88).

Для собственника закон предусматривает следующие гарантии. Во-первых, выкуп у него такого недвижимого имущества либо его продажа с публичных торгов возможны только по решению суда, но не в административном порядке. Во-вторых, обязательным условием изъятия является доказанность в суде невозможности использования изымаемого участка без прекращения прав собственника находящейся на участке недвижимости. В-третьих, земельное и иное законодательство может предусмотреть альтернативу изъятию в виде переноса зданий или сооружений на новый участок за счет средств того, в чьих интересах производится изъятие, либо строительства за его счет новых аналогичных сооружений.

Возможность принудительного выкупа домашних животных является новой в гражданском праве[[89]](#footnote-89). Она имеет целью оградить животных от жестокого и иного ненадлежащего обращения с ними. Положения статьи могут применяться к животным, которые содержатся не только в домашних условиях, но и в искусственно созданной среде, например в зверинцах, у дрессировщиков и др.[[90]](#footnote-90) Ненадлежащее обращение с животными должно быть очевидным и противоречить как установленным нормативным актам и правилам, так и принятым в обществе нормам гуманного обращения с ними. Возможность выкупа животного на этом основании в каждом случае устанавливает суд.

Реквизиция, т.е. предусмотренное законом принудительное изъятие у частного собственника его имущества по решению государственных органов в неотложных общественных интересах и с обязательной компенсацией, представляет собой традиционное для всякого правопорядка основание прекращения частной собственности граждан и юридических лиц[[91]](#footnote-91).

Реквизиция допустима только в обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер (стихийные бедствия, аварии, эпидемии, эпизоотии и т. п.), и может производиться исключительно в интересах общества (обеспечить безопасность граждан, спасти имущество или же уничтожить зараженных животных в случаях эпидемии, эпизоотии) поскольку реквизиция применяется при чрезвычайных обстоятельствах, требующих немедленных действий, она проводится во внесудебном порядке по решению государственных органов и без предварительного и равноценного возмещения его стоимости. Реквизированное имущество переходит в собственность государства и передается определенным органам. Порядок и условия изъятия имущества при реквизиции должны определяться специальным законом. В качестве дополнительных гарантий защиты интересов собственника реквизированного имущества п. 2 и 3 ст. 242 ГК предусматривают, во-первых возможность судебного оспаривания размера компенсации, выплаченной за реквизированное имущество, во-вторых, возможность истребования по суду сохранившегося реквизированного имущества при отпадении обстоятельств, послуживших основанием для его реквизиции. В статье не определены имущественные отношения сторон при возврате собственнику его имущества. По мнению Л.В. Щенниковой, собственник должен возвратить полученную за имущество компенсацию с учетом падения от снижения ценности вещи при использовании ее во время реквизиции[[92]](#footnote-92).

Так прокурор обратился в арбитражный суд с иском в защиту интересов государственного предприятия о признании недействительным решения комитета по управлению имуществом о продаже обществу с ограниченной ответственностью нежилого помещения, расположенного в здании, находящемся на балансе государственного предприятия. Исковое требование мотивировано тем, что оспариваемое решение комитета нарушает права предприятия, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения.

При рассмотрении дела арбитражный суд исходил из следующего.

Как следовало из материалов дела, товарищество с ограниченной ответственностью создано на основе аренды государственного имущества и выкупило его. Поэтому в соответствии с законодательством о приватизации данное товарищество имеет право на приобретение в собственность здания, сооружения, нежилого помещения, которое оно арендовало или которым фактически владело, пользовалось в процессе своей уставной деятельности.

Судом обоснованно не принято во внимание то обстоятельство, что спорное нежилое помещение находится в хозяйственном ведении государственного предприятия. В соответствии с п. 3 ст. 299 ГК право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом прекращаются по основаниям и в порядке, предусмотренным ГК, другими законами и иными правовыми актами для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия или учреждения по решению собственника.

Статьей 235 ГК предусмотрено, что по решению собственника в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, отчуждается в собственность граждан и юридических лиц. Следовательно, в таком же порядке отчуждается имущество, находящееся у предприятия на праве хозяйственного ведения. Поэтому приватизация нежилого фонда, независимо от того, на чьем балансе он находится, должна проводиться в соответствии с законодательством о приватизации. При таких обстоятельствах арбитражный суд признал правомерность принятого комитетом по управлению имуществом решения о продаже помещения товариществу с ограниченной ответственностью и поручил фонду имущества города оформить договор купли-продажи[[93]](#footnote-93).

Принудительное изъятие имущества у собственника не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится:

1) обращение взыскания на имущество по обязательствам. Изъятие имущества путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок не предусмотрен законом или договором (ст. 237 ГК); в случае наложения ареста в порядке обеспечения иска или исполнения исполнительных документов на имущество, не являющееся собственностью должника и не принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, собственник имуществу (законный владелец) вправе обратиться с иском об освобождении имущества от ареста. Споры об освобождении имущества от ареста рассматриваются в соответствии с подведомственность по правилам искового производства, независимо от того, наложен арест в порядке обеспечения иска или в порядке обращения взыскания на имущество должника во исполнение исполнительных документов.

Ответчиками по таким искам являются: должник, у которого произведен арест имущества, и те организации или лица, в интересах которых наложен арест на имущество[[94]](#footnote-94).

2) прекращение права собственности лица на имущество, которое не может ему принадлежать (ст. 238 ГК);

3)отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка, на котором оно находится (ст. 239 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[[95]](#footnote-95);

Собственникам сносимых домов вместо предоставления квартир в домах государственного или общественного жилищного фонда, компенсации стоимости сносимых домов или переноса домов на новое место может по их желанию предоставляться другой земельный участок, на котором для них возводится новый дом[[96]](#footnote-96).

В соответствии со ст.35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Судья Конституционного Суда РФ Г. Гаджиев, комментируя данную конституционную гарантию, полагает, что в российском законодательстве существуют юридические нормы, предусматривающие лишение имущества и без решения суда. В качестве примера приводится право таможенных органов применять за нарушение таможенных правил конфискацию товаров и транспортных средств или взыскание их стоимости. Утверждается, что «изъятие имущества без суда в данном случае не противоречит Конституции, поскольку формула ст. 35 «по решению суда» означает, что у собственника должна быть возможность обжаловать любой акт о лишении имущества в суде»[[97]](#footnote-97). Подобное разъяснение закона представляется спорным. Если формулировку закона «по решению суда» («по судебному решению») понимать только как возможность последующего обжалования любого акта в суд, то получается, что мы имеем не конституционные гарантии судебной защиты от необоснованного нарушения прав и свобод, а только право обжаловать в суд уже совершенные третьими лицами действия.

Указание в Конституции на то, что собственник не может быть лишен имущества иначе как по решению суда, означает установление правового механизма возможности третьих лиц требовать изъятия имущества у собственника исключительно в судебном порядке. Не случайно и принудительное изъятие имущества у собственника по ГК производится в силу общего правила лишь по решению суда (ст.237-241, п.1 ст.243). Вместе с тем необходимо отметить, что Кодекс содержит нормы о лишении собственника имущества и без решения суда. Так, в п.2 ст. 243 ГК предусмотрено безвозмездное изъятие имущества у собственника (конфискация) в административном порядке. Статьей 242 ГК государственным органам предоставлено право в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотии и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, изымать имущество собственника в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему стоимости имущества (реквизиция). Наряду с этим в ст.237 ГК предусмотрена возможность изъятия имущества по обязательствам собственника на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором. К внесудебным способам решения вопроса об изъятии имущества относится, например, взыскание имущества по исполнительной надписи нотариуса. Присоединение к Конвенции о правах человека означает, кроме юридических следствий, и признание принадлежности к европейской правовой культуре, в основе которой - признание автономной личности высшей ценностью. Вокруг этой идеи и строится вся Конвенция. Но это предполагает, что любое общее благо принципиально сводимо к благам индивидуальным, что не может быть общего блага, не выражающего благополучия стоящих за ним индивидов: "В конечном счете, дело является благом лишь в той мере, в какой приносит удовлетворение индивидам".

В Гражданском кодексе РФ, есть норма, позволяющая судам отказать в защите права, несмотря на законность заявляемого требования. Разрешается это в том случае, когда налицо злоупотребление правом. Но, во-первых, эта норма применяется с большой осторожностью и далеко не получила массового сочувствия. Во-вторых, достаточно широко представлены теоретические попытки доказать, что злоупотребление правом выходит за рамки самого права, а стало быть, здесь уже нет и права, а значит, нет и действий суда вопреки праву. В-третьих, законодателю предлагается самому точно указать, в каких случаях происходит злоупотребление правом[[98]](#footnote-98). Третье высказывание наиболее ярко демонстрирует, насколько трудно многим юристам отрешиться от той точки зрения, что суд в принципе не может вынести решение, направленное против права, выходящего за буквальное содержание нормы[[99]](#footnote-99).

Итак, теперь требование, направленное на вмешательство в частную собственность, недостаточно обосновать только формальным соответствием закону. Необходимо еще доказать одновременное наличие двух дополнительных критериев: осуществление этого требования (действия) в общественных интересах и соблюдение справедливого баланса частного и общественного начал.

Следует отметить, что основания возникновения и прекращения права собственности достаточно детально регламентированы Гражданским кодексом Российской Федерации вместе с тем следует отметить, что отказ законодателя от перечисления способов возникновения права собственности является нецелесообразным, необходимо перечислить способы возникновения права собственности в ст. 218 ГК РФ.

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. И именно это вызывает необходимость общетеоретических обобщений и раскрытия общих закономерностей, характерных для развития отношений собственности в различных обществах.

Несмотря на то, что основания возникновения и прекращения права собственности детально рассмотрены в Гражданском кодексе Российской Федерации, вместе с тем следует отметить, что законодатель не последователен в определении перечня оснований возникновения права собственности, не перечисляет эти основания в одной правовой норме. На наш взгляд, редакция ст. 218 ГК РФ представляется не совсем удачной, следует изменить ее, закрепив способы возникновения права собственности аналогично ст. 235 ГК РФ.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Право собственности в объективном смысле - первоначальное право, непосредственно вытекающее из закона при наличии соответствующего юридического факта (договор, наследование и др.). Между законом и собственником не имеется какого-либо иного субъекта права, наделенного промежуточным правом. До момента вступления собственника в договорное отношение с третьими лицами или нарушения ими прав собственника путем совершения деликта субъективное право собственности функционирует в качестве автономного права в рамках действующего в стране правопорядка, находясь за пределами гражданских правоотношений. Право собственности в данном случае входит в состав публично-правового отношения, одной из сторон которого является государство, обеспечивающее защиту права собственности.

1. Право собственности является определяющей разновидностью прав, объединяющей другие категории вещных прав, а также обязательственных прав. В конечном счете, все они имеют зависимый от права собственности характер.

2. 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.

3. Ныне действующее гражданское законодательство, как и то, которое ему предшествовало, ограничивается перечислением принадлежащих собственнику правомочий (иногда способов их осуществления), не определяя ни одно из них. А это отрицательно сказывается не только на раскрытии содержания права собственности, но и на практике применения законодательства.

Раскрытие содержания права собственности не завершается определением принадлежащих собственнику правомочий. Одноименные правомочия могут принадлежать не только собственнику, но и лицу - носителю права хозяйственного ведения или права пожизненного наследуемого владения.

Поэтому необходимо выявить специфический признак, который присущ указанным правомочиям именно как правомочиям собственника и необходимо закрепить это на законодательном уровне. Состоит он в том, что собственник принадлежащие ему правомочия осуществляет по своему усмотрению. На собственника также возлагается обязанность в случаях, на условиях и в пределах, предусмотренных законом и иными правовыми актами, допускать ограниченное пользование его имуществом другими лицами. По нашему мнению, такая позиция представляется весьма убедительной. В современном англо-американском праве насчитывают 11 правомочий собственника, причем способных в разных сочетаниях давать около полутора тысяч вариантов прав собственности.

Осуществление права собственности может быть неполным вследствие наложенных на него ограничений, при устранении которых осуществление права собственности становится возможным в полном объеме. Для этого в ст. 209 ч.1 ГК РФ следует изложить в следующей редакции «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом наиболее абсолютным образом по своему усмотрению».

4. Выработка четкой структуры ограничений, их систематизация по различным основаниям представляют несомненный научный и практический интерес. Это позволит в дальнейшем при исследовании ограничений права собственности придерживаться определенной системы и последовательно отслеживать динамику изменения ограничений. Имея четкое представление об ограничениях как системе правовых норм, можно с большей степенью вероятности выдвигать предложения по совершенствованию действующего российского законодательства. Дополнительно к этому определять место ограничений в механизме правового регулирования, связанного с отношениями по владению, пользованию и распоряжению объектами права собственности.

Характеристика субъективного права собственности будет неполной без правовых ограничений, посредством которых оно ограничивается для достижения целей, предусмотренных федеральным законом. Ограничения являются составным элементом правового режима объектов права собственности. В настоящее время именно количество и степень обоснованности или оправданности ограничений правомочий собственника в отношении тех или иных объектов (особенно объектов недвижимости) в большей степени могут представить объективную характеристику степени свободы собственника, ее полноты и защищенности. Следует дополнить ГК РФ главой 15-1 «Ограничения права собственности» в которой предусмотреть все возможные ограничения права собственности владельцев.

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

С учетом изложенного предлагается ввести в ст. 244 ГК норму, которая бы ограничивала возможность собственника выделять с целью последующего отчуждения долю в праве собственности, которая по своим размерам не соответствует установленной Законом норме (жилой площади, земельного участка и т.п.) либо иным образом не соответствует принципу жизнеспособности выделяемой доли.

6. Кроме того, на наш взгляд, редакция ст. 218 ГК РФ не содержит систематизированного перечня оснований приобретения права собственности, представляется не совсем удачной, следует изменить ее следующим образом: «Основаниями приобретения права собственности являются:

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

б) Переработка (Статья 220);

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

г) Самовольная постройка (Статья 222);

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

е) Передача вещи (Статья 224);

ж) Приобретение бесхозяйной вещи (Статья 225);

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

и) Находка (Статья 227);

к) Обнаружение безнадзорных животных (Статья 230);

л) Клад (Статья 233);

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

Несомненно, перечень затронутых проблем является не исчерпывающим, и потребует дальнейшего внимания к проблемам права собственности.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации. – М. Кодекс. 2005. – 96 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1-3. – М. Омега-Л. 2007. – 446 с.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации – М. Проспект. 2006. – 226 с.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 29.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 14.
6. Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278.
7. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19 марта 1997 г. № 60-ФЗ (в ред. от 30.12.2006) // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 12. – Ст. 1383.
8. Семейный кодекс Российской Федерации. М., Проспект. 2006.- 76с.
9. Федеральный закон от 11 июня 2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // Собрание законодательства РФ.-.2003.- № 24.- Ст. 2249.
10. Федеральный закон РФ от 13 декабря 1996 г. №150-ФЗ «Об оружии» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1996. - №51. - Ст. 5681.
11. Постановление Правительства РФ № 77 от 28 января 1993 г. «Об утверждении положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства» (с изм. от 07.05.2003) // Собрание актов Президента и Правительства РФ. – 1993. – № 6. – Ст. 483.

Научная и учебная литература

1. Аксюк И.В. Изъятие недвижимости как основание принудительного прекращения права собственности // Право и экономика. – 2006. – № 7. – С. 22.
2. Андреев В.К. Метаморфозы права собственности в России и СССР (1917 – 1992 г.г.) // Государство и право. – 1993. – №3. – С. 40.
3. Богданова Е.Е. Признание права собственности на предмет договора купли-продажи // Нотариус. – 2005. – № 4. – С. 28.
4. Богданов В. И вновь о защите добросовестного приобретателя // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 21. – С. 11.
5. Брагинский М.М., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения – М. Статут. 1998. – 654 с.
6. Брагинский М. О формах собственности и о том как они защищаются законом // Закон. – 1993. – №2. – С. 17.
7. Братусь С.Н. Субъекты гражданского права. – М. Юрлитиздат. 1950. – 538 с.
8. Вахаев М.Х. Дискуссионные вопросы частной собственности на землю в России // Журнал российского права. – 2006. – № 5. – С. 31.
9. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. – М. Юрлитиздат. 1948. – 562 с.
10. Власова Л.В. Структура субъективного гражданского права. – СПб. Юридический центр Пресс. 2002. – 346 с.
11. Волков Г.А. Приобретение права собственности на землю по давности владения // Правовые вопросы недвижимости. – 2005. – № 1. – С. 25.
12. Гаджиев Г. Конституционные гарантии предпринимательской деятельности // Хозяйство и право. – 2005. – № 8. – С. 28-29.
13. Глянцев В. Собственность и судебная практика. // Закон. – 1993. – № 2. – С. 39.
14. Гражданское и торговое право капиталистических стран / Под ред. Мозолина В.П., Кулагина М.И. – М. Юрлитиздат. 1980. – 652 с.
15. Гражданское право: В 2 Т. Том I: учебник (издание второе, переработанное и дополненное) / Под ред. Суханова Е.А. – М. Волтерс Клувер. 2004. – 468 с.
16. Гражданское право. Общая часть / Под ред. Витушко В.Л. – М. Белые альвы. 1997. – 564 с.
17. Гражданское право России. Часть 1. Учебник. / Под. ред. Цыбуленко З.И. – М. Юрист. 1998. – 672 с.
18. Гражданское право. Т. 1. / Под ред. Агаркова М.М., Генкина Д.М. – М. Юрлитиздат. 1944. – 652 с.
19. Гражданское право. Учебник / Под. ред. Суханова Е.А. – М. Бек. 1998. – 672 с.
20. Гражданское право. Учебник. /Отв. ред. Суханов Е.А. 5-е изд. – М. Бек. 2000. – 684 с.
21. Гражданское право: Учебник / Под ред. Гришаева С.П. – М. Бек. 1998. – 568 с.
22. Гражданское право. Т. 1. Изд. 5-е. / Под ред. Сергеева A.П., Толстого Ю.К. – М. Норма. 2001. – 654 с.
23. Гражданское право. Учебник. Часть 1. / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М. Проспект. 2002. – 678 с.
24. Гребенников В.В. Роль института собственности в становлении гражданского общества в России. – Саратов. Изд-во СГА. 1996. – 134 с.
25. Денисевич Е.М. Право пользования жилыми помещениями: к вопросу о соотношении вещных и обязательственных начал // Юрист. – 2000. – № 2. – С. 17.
26. Дикусар В.М. Спорные вопросы, связанные с переходом права на земельный участок // Правовые вопросы недвижимости. – 2005. – № 2. – С. 26.
27. Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву. – М. Юристъ. 2000. – 762 с.
28. Игнатовский П. Собственность её истоки в настоящем и будущем. // Экономист. – 1999. – №11. – С. 44.
29. Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву. – М. Юрлитиздат. 1949. – 468 с.
30. Комаров В.А. Конституционно-правовые аспекты собственности // Законодательство и экономика. – 2006. – № 6. – С. 25.
31. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное) / Под ред. Садикова О.Н. – М. Инфра-М. 2005. – 584 с.
32. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части первой / Под ред. Садикова О.Н. – М. Инфра. 2002. – 567 с.
33. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. Гришаева С.П., Эрделевского А.М. – М. Юрайт. 2006. – 370 с.
34. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М. Юрайт. 2004. – 508 с.
35. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М. Юрайт. 2004. – 534 с.
36. Корнеев А.Л. Некоторые вопросы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Экологическое право. – 2005. – № 1. – С. 21.
37. Куликова Л. Закон или судейское усмотрение? // ЭЖ-Юрист. – 2001. – № 16. – С. 8.
38. Крашенинников П.В. Жилищное право (издание четвертое, переработанное и дополненное с учетом нового Жилищного кодекса Российской Федерации) – М. Статут. 2005. – 678 с.
39. Кулагин М.И. Предпринимательство и право: опыт Запада / Избранные труды. – М. Статут. 1997. – 684 с.
40. Лапач В.А. Прекращение и отпадение права // Законодательство. – 2005. – № 9. – С. 23.
41. Малиновский Д.А. Актуальные проблемы категории субъективного вещного права. Автореф. дисс. канд. юрид. наук. – М. 2002. – 86 с.
42. Манукян А.А. Ограничение права собственности нормами публичного и частного права // Право и экономика.- 2002. – №7. – С. 30.
43. Маркс К., Энгельс Ф. Сочинения Т. 3. – М. Госполитиздат. 1966. – 782 с.
44. Мейер Д.И. Русское гражданское право. Т. 2. – М. Статут. 1997. – 628 с.
45. Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. Мозолина В.П., Малеиной М.Н. – М. Норма. 2004. – 508 с.
46. Новицкий И.Б. Гражданский кодекс РСФСР. Право собственности. – М. Право и жизнь. 1925. – 468 с.
47. Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательстве. – М. Наука. 1950. – 624 с.
48. Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права. – М. Наука. 1956. – 678 с.
49. Окунев А. Некоторые вопросы совершенствования земельного законодательства // Бюллетень нотариальной практики. – 2006. – № 1. – С. 24.
50. Певницкий С.Г. Некоторые вопросы системы защиты права собственности на недвижимое имущество // Юридический мир. – 2006. – № 3. – С. 24.
51. Позднякова Р.Б. Триада правомочий собственника // История государства и права. – 2006. – № 1. – С. 31.
52. Порошков В. Специфика имущественных прав. // Российская юстиция. – 2000. – № 5. – С. 35.
53. Рахмилович В.А. О праве собственности на вещь, отчужденную неуправомоченным лицом добросовестному приобретателю (к вопрос) о приобретении права от неуправомоченного лица) // Проблемы современного гражданскою права: Сборник статей. – М. Городец. 2000. – 378 с.
54. Ревина С.Н. Проблемы правового регулирования отношений собственности и приватизация // Право и политика. – 2005. – № 5. – С. 25.
55. Российское законодательство X-XX веков. В девяти томах. Т.1 Законодательство Древней Руси. / Под ред. Чистякова О.И. – М. Юридическая литература. 1984. – 442 с.
56. Российское законодательство X-XX веков. В девяти томах. Т.4. / Под ред. Чистякова О.И. – М. юридическая литература. 1988. – 438 с.
57. Рыбаков С.А. Можно ли потерять недвижимость помимо своей воли и как этого не допустить? // Правовые вопросы строительства. – 2005. – № 2. – С. 23.
58. Синайский В.И. Русское гражданское право – М. Статут. 1997. – 636 с.
59. Скловский К. Договор купли-продажи: вещный эффект. // Российская юстиция. – 1998. – №10. – С. 29.
60. Скловский К. О применении норм о злоупотреблении правом в судебной практике // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 2. – С. 45.
61. Советское гражданское право / Под ред. Грибанова В.П., Корнеева С.М. – М. Юридическая литература. 1979. – 658 с.
62. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права в гражданском праве // ЭЖ-Юрист. – 2003. – № 3. – С. 12.
63. Суханов Е.А. Право собственности в Гражданском кодексе. // Законодательство. – 1998. – № 6. – С. 23.
64. Тархов В.А. Гражданские права и их осуществление // Вестник Саратовской Государственной. Академии права. – 2000. – № 3. – С. 23.
65. Тархов В.А. Гражданское правоотношение. – Уфа. Изд-во Башкирского гос. ун-та. 1993. – 234 с.
66. Тихонова Л.С. Принудительное прекращение права собственности на жилые помещения по законодательству России // Семейное и жилищное право. – 2006. – № 2. – С. 27.
67. Трикоз Е.Н. Право собственности: гарантии, угрозы, борьбы // Законодательство и экономика. – 2005. – № 12. – С. 24.
68. Холодков В.Г. Восстановление частной собственности в России. // Вестник Московского Университета. Серия 6. – 1998. – №3. – С. 20.
69. Холодков В.Г. Восстановление частной собственности в России. – М. Бек. 2003. – 234 с.
70. Хрестоматия по истории государства и права России: Учеб. пособие / Сост. Титов Ю.П. – М. Проспект. 2004. – 862 с.
71. Чеговадзе Л.A. Гражданско-правовое значение распоряжения объектом права// Вестник Федерального Арбитражного суда Западно-Сибирского округа. – 2004. – №2. – С. 25.
72. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М. Спарк. 1995. – 658 с.
73. Щенникова Л.В. Вещное право в гражданском кодексе: вопросы практикующего юриста законодателю. // Законодательство. – 2000. – № 10. – С. 13.
74. Щенникова Л.В. О реквизиции в гражданском праве: гимн или реквием // Законодательство. – 2006. – № 6. – С. 32.

Материалы юридической практики

1. Постановление Пленума Верховного Суда и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 6/8 от 1 июля 1996 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. – 1996. – № 9. – С. 21.
2. Постановление Пленума ВАС РФ № 8 от 25 февраля 1998 г. «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 18.
3. Информационное Письмо Президиума ВАС № 21 от 13 ноября 1997 г. «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 1. – С. 33.
4. Информационное Письмо Президиума ВАС № 26 от 15 января 1998 г. «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге» // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 3. – С. 31.
5. Информационное Письмо Президиума ВАС РФ № 13 от 28 апреля 1997 г. «Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. – 1997. – № 7. – С. 23.
6. Письмо ВАС РФ № С2-7/ОП-706 от 28 ноября 1996 г. «Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с расчетами (без участия банков)» // Вестник ВАС РФ. – 1996. – № 9. – С. 24.
7. Постановление Президиума ВАС РФ № 564/05 от 6 августа 2005 г. // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 12. – С.21.
8. Постановление Президиума ВАС РФ № 123/04 от 15 октября 2004 г. Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 11. – С. 11.
9. Извлечение из определения Президиума Самарского областного суда № 07-06/116 от 11.03.04 года// судебная практика. Самара.- 2005.- № 4.-С.12.
10. Извлечение из Определения Президиума Самарского областного суда № 0706/239 от 19.06.03 года// Судебная практика. Самара.- 2004.- № 4.-С.5.

1. Тархов В.А. Гражданское правоотношение. – Уфа. Изд-во Башкирского гос. ун-та. 1993. – С. 29-31. [↑](#footnote-ref-1)
2. Маркс К., Энгельс Ф. Сочинения Т. 3. – М. Госполитиздат. 1966. – С. 473, 480. [↑](#footnote-ref-2)
3. Синайский В.И. Русское гражданское право – М. Статут. 1997. – С. 217. [↑](#footnote-ref-3)
4. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. – М. Юрлитиздат. 1948. – C. 16. [↑](#footnote-ref-4)
5. Там же. – С. 16-17. [↑](#footnote-ref-5)
6. Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву. – М. Юрлитиздат. 1949. – С. 102; Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву. – М. Юристъ. 2000. – С. 508-581. [↑](#footnote-ref-6)
7. Кулагин М.И. Предпринимательство и право: опыт Запада / Избранные труды. – М. Статут. 1997. – С. 243. [↑](#footnote-ref-7)
8. Братусь С.Н. Субъекты гражданского права. – М. Юрлитиздат. 1950. – С. 106. [↑](#footnote-ref-8)
9. Позднякова Р.Б. Триада правомочий собственника // История государства и права. – 2006. – № 1. – С. 31. [↑](#footnote-ref-9)
10. Братусь С.Н. Указ. раб. - С.112. [↑](#footnote-ref-10)
11. Гребенников В.В. Роль института собственности в становлении гражданского общества в России. – Саратов. Изд-во СГА. 1996. – С. 13, 20. [↑](#footnote-ref-11)
12. Гребенников В.В. Указ. раб.-С.20. [↑](#footnote-ref-12)
13. Новицкий И.Б. Гражданский кодекс РСФСР. Право собственности. – М. Право и жизнь. 1925. – С. 3. [↑](#footnote-ref-13)
14. Комаров В.А. Конституционно-правовые аспекты собственности // Законодательство и экономика. – 2006. – № 6. – С. 25. [↑](#footnote-ref-14)
15. Гражданское право. Учебник. Часть 1. / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М. Проспект. 2002. – С. 330. [↑](#footnote-ref-15)
16. Тархов В.А. Гражданские права и их осуществление // Вестник Саратовской Государственной. Академии права. – 2000. – № 3. – С. 23. [↑](#footnote-ref-16)
17. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права в гражданском праве // ЭЖ-Юрист. – 2003. – № 3. – С. 12. [↑](#footnote-ref-17)
18. Гражданское и торговое право капиталистических стран / Под ред. Мозолина В.П., Кулагина М.И. – М. Юрлитиздат. 1980. – С. 117. [↑](#footnote-ref-18)
19. Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права. – М. Наука. 1956. – С. 69. [↑](#footnote-ref-19)
20. Певницкий С.Г. Некоторые вопросы системы защиты права собственности на недвижимое имущество // Юридический мир. – 2006. – № 3. – С. 24. [↑](#footnote-ref-20)
21. Гражданское право. Т. 1. / Под ред. Агаркова М.М., Генкина Д.М. – М. Юрлитиздат. 1944. – С. 74. [↑](#footnote-ref-21)
22. Новицкий И.Б., Лунц Л.А. Общее учение об обязательстве. – М. Наука. 1950. – С. 40. [↑](#footnote-ref-22)
23. Гражданское право. Т. 1. Изд. 5-е. / Под ред. Сергеева A.П., Толстого Ю.К. – М. Норма. 2001. – С. 339. [↑](#footnote-ref-23)
24. Брагинский М.М., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения – М. Статут. 1998. – С. 223. [↑](#footnote-ref-24)
25. Малиновский Д.А. Актуальные проблемы категории субъективного вещного права. Автореф. дисс. канд. юрид. наук. – М. 2002. – С. 7-9. [↑](#footnote-ref-25)
26. Малиновский Д.А. Актуальные проблемы категории субъективного вещного права. Автореф. дисс. канд. юрид. наук. – М. 2002. – С. 19-20. [↑](#footnote-ref-26)
27. Гражданское право России. Часть 1. Учебник. / Под. ред. Цыбуленко З.И. – М. Юрист. 1998. – С. 328. [↑](#footnote-ref-27)
28. Гражданское право. Учебник / Под. ред. Суханова Е.А. – М. Бек. 1998. – С. 356. [↑](#footnote-ref-28)
29. Суханов Е.А. Право собственности в Гражданском кодексе. // Законодательство. – 1998. – № 6. – С. 23. [↑](#footnote-ref-29)
30. Скловский К. Договор купли-продажи: вещный эффект. // Российская юстиция. – 1998. – №10. – С. 29. [↑](#footnote-ref-30)
31. Денисевич Е.М. Право пользования жилыми помещениями: к вопросу о соотношении вещных и обязательственных начал // Юрист. – 2000. – № 2. – С. 17. [↑](#footnote-ref-31)
32. Щенникова Л.В. Вещное право в гражданском кодексе: вопросы практикующего юриста законодателю. // Законодательство. – 2000. – № 10. – С. 13. [↑](#footnote-ref-32)
33. Порошков В. Специфика имущественных прав. // Российская юстиция. – 2000. – № 5. – С. 35. [↑](#footnote-ref-33)
34. Давид Р., Жоффре-Спинози К. Основные правовые системы современности. М.: Международные отношения, 1999. - С. 197. [↑](#footnote-ref-34)
35. Гражданское право / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. Том 1. М.: Проспект, 2000. - С. 77. [↑](#footnote-ref-35)
36. Малеина М.Н. Личные неимущественные права граждан: понятие, осуществление, защита. М., Норма. 2001.- С. 11. [↑](#footnote-ref-36)
37. Мейер Д.И.Русское гражданское право издание 1902 г., М, Статут. 1997. -С. 53. [↑](#footnote-ref-37)
38. Хаскельберг Б.Л. Приобретение права личной собственности // Очерки по гражданскому праву. Л., 1957. -С. 97; Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М., БЕК 1991.- С.37. [↑](#footnote-ref-38)
39. Гражданское право. Том I / Под ред. Суханова Е.А. М.Юристъ, 1993. -С. 205. [↑](#footnote-ref-39)
40. Черепахин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. М., Юридическая литература. 1962.- С.46. [↑](#footnote-ref-40)
41. Гражданское право: В 2 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. Т.1 M.БЕК, 1998. - С. 493. [↑](#footnote-ref-41)
42. Собрание законодательства РФ.- 1997.- № 30. -Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-42)
43. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Научно- практический комментарий / Отв. ред. Абова Т.Е., Кабалкин А.Ю., Мозолин В.П. -М., Норма 1996.- С. 351. [↑](#footnote-ref-43)
44. Козырь О.М. Недвижимость в новом ГК России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика / Отв. ред. Маковский А.Л. М., Межд. Центр фин.-эк. развития. 1998. -С. 276- 279. [↑](#footnote-ref-44)
45. Шейнин Л.Б. Государственная регистрация недвижимости: создает право или подтверждает его? // Журнал российского права. – 2004. – № 10. – С. 24. [↑](#footnote-ref-45)
46. Аккуратов И.Ю. Признание права собственности на бесхозяйное имущество по ГПК и АПК РФ // Арбитражный и гражданский процесс. – 2005. – № 1. – С. 19. [↑](#footnote-ref-46)
47. Плотникова И. Новая постройка: самовольная или нет? // ЭЖ-Юрист – 2004. – № 41. – С. 11. [↑](#footnote-ref-47)
48. Бартошек М. Римское право (Понятие, термины, определения).- М., Юристъ. 1989.- С. 299. [↑](#footnote-ref-48)
49. Собрание законодательства РФ. -1995.- № 17.- Ст. 1462. [↑](#footnote-ref-49)
50. Вестник ВАС РФ.- 1998.- № 10.- С. 19. [↑](#footnote-ref-50)
51. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Научно- практичес­кий комментарий. М., 1998.- С.110. [↑](#footnote-ref-51)
52. Лапин Д., Фрейдензон Е. Приобретательная давность как право на имущество // Бизнес-адвокат. – 2004. – № 19. – С. 23. [↑](#footnote-ref-52)
53. Кочергин П.В. Притязания третьих лиц: вопросы добросовестности приобретения //Правосудие в Поволжье. - № 1. - 2005. – С. 18. [↑](#footnote-ref-53)
54. Собрание законодательства РФ.- 1998.- № 29. -Ст. 3400. [↑](#footnote-ref-54)
55. Извлечение из Определения Президиума Самарского областного суда № 0706/239 от 19.06.03 года// Судебная практика. Самара.- 2004.- № 4.-С.5. [↑](#footnote-ref-55)
56. Гражданское право: В 2 Т. Том I: учебник (издание второе, переработанное и дополненное) / Под ред. Суханова Е.А. – М. Волтерс Клувер. 2004. – С. 224. [↑](#footnote-ref-56)
57. Извлечение из определения Президиума Самарского областного суда № 07-06/116 от 11.03.04 года// судебная практика. Самара.- 2005.- № 4.-С.12. [↑](#footnote-ref-57)
58. . Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. Гришаева С.П., Эрделевского А.М. – М. Юрайт. 2006. – С. 199. [↑](#footnote-ref-58)
59. Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 18. [↑](#footnote-ref-59)
60. Трикоз Е.Н. Право собственности: гарантии, угрозы, борьбы // Законодательство и экономика. – 2005. – № 12. – С. 24. [↑](#footnote-ref-60)
61. Власова Л.В. Структура субъективного гражданского права. – СПб. Юридический центр Пресс. 2002. – С.8. [↑](#footnote-ref-61)
62. Рахмилович В.А. О праве собственности на вещь, отчужденную неуправомоченным лицом добросовестному приобретателю (к вопрос) о приобретении права от неуправомоченного лица) // Проблемы современного гражданскою права: Сборник статей. – М. Городец. 2000. – С. 134-135. [↑](#footnote-ref-62)
63. Чеговадзе Л.A. Гражданско-правовое значение распоряжения объектом права// Вестник Федерального Арбитражного суда Западно-Сибирского округа. – 2004. – №2. – С. 25. [↑](#footnote-ref-63)
64. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное) / Под ред. Садикова О.Н. – М. Инфра-М. 2005. – С. 290. [↑](#footnote-ref-64)
65. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М. Юрайт. 2004. – С. 145. [↑](#footnote-ref-65)
66. Вестник ВАС РФ. – 1996. – № 9. – С. 24. [↑](#footnote-ref-66)
67. Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 1. – С. 33. [↑](#footnote-ref-67)
68. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М. Юрайт. 2004. – С. 98. [↑](#footnote-ref-68)
69. Дикусар В.М. Спорные вопросы, связанные с переходом права на земельный участок // Правовые вопросы недвижимости. – 2005. – № 2. – С. 26. [↑](#footnote-ref-69)
70. Постановление Президиума ВАС РФ от 6 августа 2005 г. № 564/05 // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 12. – С.21. [↑](#footnote-ref-70)
71. Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 3. – С. 31. [↑](#footnote-ref-71)
72. Богданов В. И вновь о защите добросовестного приобретателя // ЭЖ-Юрист. – 2006. – № 21. – С. 11. [↑](#footnote-ref-72)
73. Богданова Е.Е. Признание права собственности на предмет договора купли-продажи // Нотариус. – 2005. – № 4. – С. 28. [↑](#footnote-ref-73)
74. Вестник ВАС РФ. – 1996. – № 9. – С. 21. [↑](#footnote-ref-74)
75. Гражданское право. Общая часть / Под ред. Витушко В.Л. – М. Белые альвы. 1997. – С. 281. [↑](#footnote-ref-75)
76. Ревина С.Н. Проблемы правового регулирования отношений собственности и приватизация // Право и политика. – 2005. – № 5. – С. 25. [↑](#footnote-ref-76)
77. Рыбаков С.А. Можно ли потерять недвижимость помимо своей воли и как этого не допустить? // Правовые вопросы строительства. – 2005. – № 2. – С. 23. [↑](#footnote-ref-77)
78. Лапач В.А. Прекращение и отпадение права // Законодательство. – 2005. – № 9. – С. 23. [↑](#footnote-ref-78)
79. Постановление Президиума ВАС РФ № 123/04 от 15 октября 2004 г. Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 11. – С. 11. [↑](#footnote-ref-79)
80. П. 13 приложения к информационному письму Президиума ВАС РФ от 28 апреля 1997 г. № 13 "Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Вестник ВАС РФ. – 1997. – № 7. – С. 23. [↑](#footnote-ref-80)
81. П. 28 постановления Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 23. [↑](#footnote-ref-81)
82. Вахаев М.Х. Дискуссионные вопросы частной собственности на землю в России // Журнал российского права. – 2006. – № 5. – С. 31. [↑](#footnote-ref-82)
83. Гражданское право. Учебник. /Отв. ред. Суханов Е.А. 5-е изд. – М. Бек. 2000. – С. 478 [↑](#footnote-ref-83)
84. Волков Г.А. Приобретение права собственности на землю по давности владения // Правовые вопросы недвижимости. – 2005. – № 1. – С. 25. [↑](#footnote-ref-84)
85. Холодков В.Г. Восстановление частной собственности в России. – М. Бек. 2003. – С. 52. [↑](#footnote-ref-85)
86. Гражданское право. Учебник. Часть 1. / Под ред. Толстого Ю.К., Сергеева А.П. – М. Проспект. 2002. – С. 286. [↑](#footnote-ref-86)
87. Окунев А. Некоторые вопросы совершенствования земельного законодательства // Бюллетень нотариальной практики. – 2006. – № 1. – С. 24. [↑](#footnote-ref-87)
88. Собрание актов Президента и Правительства РФ. – 1993. – № 6. – Ст. 483. [↑](#footnote-ref-88)
89. Манукян А.А. Ограничение права собственности нормами публичного и частного права // Право и экономика.- 2002. – №7. – С. 30. [↑](#footnote-ref-89)
90. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части первой / Под ред. Садикова О.Н. – М. Инфра. 2002. – С.453. [↑](#footnote-ref-90)
91. Аксюк И.В. Изъятие недвижимости как основание принудительного прекращения права собственности // Право и экономика. – 2006. – № 7. – С. 22. [↑](#footnote-ref-91)
92. Щенникова Л.В. О реквизиции в гражданском праве: гимн или реквием // Законодательство. – 2006. – № 6. – С. 32. [↑](#footnote-ref-92)
93. П. 13 приложения к информационному письму Президиума ВАС РФ от 28 апреля 1997 г. № 13 "Обзор разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Вестник ВАС РФ. – 1997. – № 7. – С. 23. [↑](#footnote-ref-93)
94. П. 28 постановления Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 "О некоторых вопросов связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 10. – С. 28. [↑](#footnote-ref-94)
95. Корнеев А.Л. Некоторые вопросы изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд // Экологическое право. – 2005. – № 1. – С. 21. [↑](#footnote-ref-95)
96. Тихонова Л.С. Принудительное прекращение права собственности на жилые помещения по законодательству России // Семейное и жилищное право. – 2006. – № 2. – С. 27. [↑](#footnote-ref-96)
97. Гаджиев Г. Конституционные гарантии предпринимательской деятельности // Хозяйство и право. – 2005. – № 8. – С. 28-29. [↑](#footnote-ref-97)
98. Скловский К. О применении норм о злоупотреблении правом в судебной практике // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 2. – С. 45. [↑](#footnote-ref-98)
99. Куликова Л. Закон или судейское усмотрение? // ЭЖ-Юрист. – 2001. – № 16. – С. 8. [↑](#footnote-ref-99)