**О Г Л А В Л Е Н И Е**

ВВЕДЕНИЕ 3

Глава 1. Понятие права собственности и других вещных прав в гражданско-правовой науке. 6

1. Понятие и сущность вещных прав. 6

2. Вещно-правовая природа права собственности. 14

Глава 2. Имущественная обособленность как необходимое условие деятельности некоммерческих организаций. 43

1. Научное и практическое значение классификации юридических лиц на коммерческие и некоммерческие организации. 43

2. Связь организационно-правовой формы некоммерческой организации и вещных прав на закрепленное за ней имущество. 51

Глава 3. Актуальные проблемы правового обеспечения вещных прав некоммерческих организаций на жилые и нежилые помещения. 61

1. Жилые и нежилые помещения как объекты вещных прав. 61

2. Нормы гражданского законодательства - материально-правовая основа решения проблем обеспечения вещных прав некоммерческих организаций на жилые и нежилые помещения. 72

Заключение 80

# ВВЕДЕНИЕ

Современное гражданское право России к субъектам гражданских прав относит особый вид юридических лиц - некоммерческие организации. Законодательное закрепление особенностей их правового статуса прежде всего основывается на том, что извлечение прибыли не является основной целью их деятельности, а их участие в гражданских правоотношениях должно соответствовать тем целям, которые определены в документах, регламентирующих их деятельность (уставные документы, положения).

Ведущиеся теоретические дискуссии и правоприменительные проблемы в совокупности ставят некоммерческие организации в положение объекта, представляющего интерес для изучения прежде всего в рамках учебной дисциплины “Гражданское право”. Вместе с тем, с точки зрения практической значимости представляется весьма необходимым при изучении вышеобозначенного объекта обратить внимание на правовые проблемы, порожденные практикой применения не одного института гражданского права, в частности, совокупности норм о юридических лицах как субъектах гражданских прав, а их совокупности. В этом смысле исключительно актуальной и разносторонней по проблематике является проблема права собственности и иных вещных прав некоммерческих организаций.

Данная работа прежде всего своей целью ставит именно определение значимости совместного применения этих институтов гражданского права. Думается , что достигнута эта цель может быть, если будет определено место отдельно взятых институтов “ права собственности и других вещных прав” и “некоммерческие организации как субъекты гражданских прав” в современном российском гражданском праве. Кроме этого задачей данной работы на пути к достижению ее цели также ставится поиск возможных вариантов решения актуальных проблем в данной области благодаря комплексному совершенствованию и норм о праве собственности и других вещных правах, и норм о правовом статусе некоммерческих организаций. Именно широта и актуальность правоприменительных проблем и обусловили ограничение круга рассматриваемых объектов собственности и других вещных прав некоммерческих организаций лишь жилыми и нежилыми помещениями. Практика свидетельствует, что теоретически являясь лишь элементами объекта недвижимого имущества (участка земли и всего, что с ним прочно связано), жилые и нежилые помещения (квартиры, комнаты, офисы, складские помещения и т.д.) вводятся в оборот как самостоятельные объекты прав. По этой причине как следствие сложилась некоторая, хотя и не обобщенная практика судов и арбитражных судов, где спорным имуществом является не недвижимость, как официально признанный объект имущественных прав (в том числе вещных), а ее части - жилые и нежилые помещения. Таким образом, на пути к достижению целей данной работы отчетливо видится еще одна задача, которая состоит в выявлении закономерностей основных проблем применения норм гражданского законодательства при регулировании деятельности некоммерческих организаций на примере значимости вещных прав данных субъектов гражданского права на объекты недвижимости или их части для имущественного обособления некоммерческих организаций как юридических лиц.

Надо сказать, что в правовой литературе уже появились некоторые исследовательские работы, касающиеся правового положения юридических лиц являющихся некоммерческими организациями. Наибольший интерес, конечно же представляют работы, основанные на сравнительном исследовании норм действующего законодательства и существовавшего ранее. Этим отличаются публикации Е.А.Суханова, А.И.Масляева, Г.А.Кудрявцевой. Предлагаемые авторами совершенствования законодательства как правило основаны не только на выявленных теоретически противоречиях законодательства, но и на учете основных тенденций правоприменительной практики. Основные положения работ данных авторов, а также мнения других правоведов в контексте рассматриваемых проблем получили в данной работе достойную оценку и краткое освещение.

# 

# Глава 1. Понятие права собственности и других вещных прав в гражданско-правовой науке.

## 1. Понятие и сущность вещных прав.

В теории государства и права признано, что термин “ право” может иметь два различных по содержанию значения. Когда нормы права (регуляторы общественных) отношений выступают по отношению к каждому отдельному лицу или организации как некая внешняя среда, то право в этом смысле носит объективный характер, то есть не принадлежит какому-либо субъекту, не составляет его личного, хотя бы и социального свойства. “Поэтому нормы права или право как систему норм, называют объективным правом”[[1]](#footnote-1)1. Предоставляемая нормами права свобода, возможность поведения, то есть то что по объективному праву (закону) принадлежит субъекту, составляет его личную свободу, возможность поведения, пользования какими-либо благами. “Такая свобода и возможность поведения, закрепленная законом (объективным правом), называется субъективным правом”[[2]](#footnote-2)2. Таким образом, понятие любого права несет двойственную смысловую нагрузку нормы (или системы норм права) и признанной законом возможности того или иного поведения, защищенной законом и стоящим за ним государством. Под вещным правом принято понимать “право, обеспечивающее удовлетворение интересов управомоченного лица путем

непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства”[[3]](#footnote-3)1. Вещное право, включая право собственности, - неотъемлемая часть гражданского законодательства любого развитого государства. Е.А.Суханов отмечает, что “вещные права, включая право собственности как наиболее широкое, объемлющее из них, давно известны не только российскому законодательству, но и законодательству других стран континентальной Европы, прежде всего его германской ветви (им, в частности, посвящена книга третья Германского гражданского уложения).”[[4]](#footnote-4)2

В российском законодательстве вещное право как комплекс сходных по своей природе гражданских прав (объективных и субъективных) ,было официально закреплено в разделе 1 (ст.5) Закона РСФСР “О собственности в РСФСР” от 24 декабря 1990 года.[[5]](#footnote-5)3 В дальнейшем специальный раздел 2 “ Право собственности.

Другие вещные права "был воспроизведен в Основах Гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик,утвержденных Президиумом Верховного Совета СССР Постановлением от 31 мая 1991 года.[[6]](#footnote-6)4

На сегодняшний день юридическую силу в Российской Федерации имеют нормы о вещных правах, являющихся составной частью Гражданского Кодекса Российской Федерации (часть первая), принятого 30 ноября 1994 года №52-ФЗ.[[7]](#footnote-7)5

Следует сразу же оговориться, что ГК РФ в ст.216 использует категорию вещных прав в более узком смысле, чем в данном контексте, то есть обозначает данным термином иные, кроме права собственности вещные права. Наука же гражданского права несомненно относит к вещным правам и право собственности “ как наиболее широкое по содержанию вещное право”.[[8]](#footnote-8)1 Во избежание путаницы в терминах наука гражданского права определяет вещные права лиц, не являющихся собственниками как “другие вещные права”, “ограниченные вещные права”, а вещным правом как обобщающим понятием объединяет и право собственности, и другие вещные права.

Не умаляя значимости “буквы закона”, в целях избежания искажения его толкования, категория вещного права в данном контексте будет употребляться в ее расширительном толковании.

В целях проведения исследования следует признать приемлемым обычно используемое противопоставление (антитезу) вещных прав как отдельную разновидность гражданских прав правам обязательственным.[[9]](#footnote-9)2

Выявляемые отличия как раз и позволяют определить сущностные особенности любого вещного права.

Анализируя статьи ГК РФ, в первую очередь необходимо отметить, что "круг вещных прав", в отличие от обязательственных очерчен самим законом (ст.209,216 ГК).[[10]](#footnote-10)3

Это обстоятельство объяснимо такой важной особенностью вещных прав как абсолютный характер данного вида субъективных прав. Прежде, чем раскрыть его содержание, целесообразно обратиться к положениям теории права о классификации правоотношений и, соответственно, взаимосвязей субъективных прав и юридических обязанностей, предусмотренных нормами права для их участников.

С точки зрения позитивно-правовой концепции юридических субъективных прав и обязанностей, правоотношения могут быть относительными, если “все их участники четко определены законом и договором и никакие другие лица прав и обязанностей в них не имеют”и абсолютными, то есть “налагающими обязанности на всех и каждого”.[[11]](#footnote-11)1 Таким образом, в относительных правоотношениях, где интерес управомоченного удовлетворяется через действия обязанной стороны, “субъективное право выступает как право требовать совершения тех или иных действий”.[[12]](#footnote-12)2

В абсолютных правоотношениях субъективное право представляет собой “обеспеченную законом возможность собственного поведения, а право требовать выступает здесь как нечто вторичное, как устранение препятствий осуществлению прав и свобод”.[[13]](#footnote-13)3 Подводя итог вышеизложенному, вполне справедливо будет утверждать, что вещные права носят абсолютный характер в связи с тем, что праву лица, управомоченного вещным правом противостоит обязанность всех других лиц не препятствовать свободному осуществлению им своего права.

Именно по той причине, что вещные отношения возникают не только по воле их участников, а значит их участники в значительной мере невольны в определении их содержания и условий, то непосредственно определяющий их закон и должен сам установить все их разновидности.

Однако в правовой литературе встречаются высказывания о том, что “Законодатель оказался в затруднении четко определить систему вещных прав”[[14]](#footnote-14)1, что “перечень ограниченных вещных прав носит примерный характер, так как сопровождается оговоркой в частности”.[[15]](#footnote-15)2 Подобные умозаключения становятся основой для обсуждения в научном мире проблемы расширения круга вещных прав, причем не только в плане теоретического конструирования, а практического применения порой не совсем обоснованного толкования тех или иных норм действующего гражданского законодательства.

Абсолютному характеру вещных прав соответствует закрепленный в законе признак абсолютного характера защиты вещных прав (п.4 ст.216 ГК РФ). Он состоит в том, что и собственник, и обладатель вещного права, не являющийся собственником, но имеющий право на владение имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, пользуются против третьих лиц равной правовой защитой. Кроме этого, управомоченный вещным правом, но не являющийся собственником, согласно ст. 305 ГК РФ имеет право защищать свои права и против самого собственника.

Абсолютная защита, то есть иск против всякого нарушителя права, по своей природе предполагает, что предметом вещного права может быть “предмет материального мира, существующий как физическое тело и доступный для человеческого обладания, то есть для посягательства любого лица.”[[16]](#footnote-16)1 По существу объект вещного права - это вещь, но не в том понимании “вещи”, которое вложено в определение вещей как объектов гражданских прав (ст.128 ГК). “Специфика способов защиты вещных прав (ст.ст. 301,302,303,304,305 ГК РФ) обусловлена тем, что их объектами могут выступать только индивидуально-определенные вещи”.[[17]](#footnote-17)2 Это делает невозможным возникновение вещных прав на вещи, определяемые родовыми признаками, деньги, ценные бумаги, а также имущественные права требования и различные нематериальные блага.

Таким образом объект позволяет ограничить вещные права не только от обязательных, но и других известных гражданскому праву абсолютных прав.

В ГК РФ нашло официальное закрепление, как основной признак вещного права, правомочие следования. Оно сводится к тому, что обладатель вещного права, по общему правилу, продолжает сохранять его и тогда, когда вещь переходит к новому владельцу. Так, согласно ст. 301 ГК РФ собственник вещи, выбывший из владения помимо его воли, продолжает оставаться собственником и вправе истребовать свою вещь из чужого незаконного владения. Не менее убедительно звучит и общее правило о том, что переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество ( п.3ст.216 ГК РФ).

Что касается относимого к признакам вещного права правомочия преимущества, состоящего в том, что при конкуренции вещного и обязательственного прав первоочередность осуществления отводится вещному праву, то хотелось бы отметить, что оно, по справедливому замечанию российских цивилистов, “еще нуждается в подкреплении судебной практикой, поскольку в практическом плане означает преимущество вещных исков перед обязательственными.”[[18]](#footnote-18)1

Выявленные особенности вещных прав позволяют определить научное понятие вещного права, то есть “субъективного гражданского права, имеющего абсолютный характер, обладающее специфическим объектом и способами защиты, включающее в себя помимо прав владения, пользования и распоряжения имуществом, правомочия следования и преимущества”.[[19]](#footnote-19)2

Системное изучение норм ГК РФ привело к возникновению в среде российских цивилистов выводов о том, что “все более зримо обнаруживается генетическое родство российского права с континентальным и движение процесса развития гражданского права в направлении усиления его общности с правом континентальным и реального заимствования отдельных конструкций из англо-американского права.”[[20]](#footnote-20)3

В частности, элементы сходства обнаруживаются в функциональном назначении института “вещное право” в системе норм гражданского права, регулирующих имущественные отношения. К вещному праву относятся нормы, направленные на то. чтобы закрепить за правомочным лицом юридическую возможность владеть имуществом и эксплуатировать его, независимо от действия

каких-либо других лиц. “Эти нормы опосредуют, таким образом, статику имущественных отношений”.[[21]](#footnote-21)1 Но движение имуществ в хозяйственном обороте, также относится к сфере гражданского права. В связи с чем функционально опосредствуя динамику общественных отношений, эта группа норм объединяется в другом разделе - “обязательственное право” как совокупность норм, регулирующих такие имущественные отношения, в которых управомоченное лицо имеет возможность требовать от другого лица (или лиц) передачи имущества или совершения иных действий, имеющих имущественный или неимущественный характер. Таким образом, ГК РФ как объективное право устанавливает, что в отношении одного и того же имущества могут существовать одновременно вещные и обязательственные права субъектов гражданских прав.

## 2 Вещно-правовая природа права собственности.

Действующее гражданское законодательство не содержит дефиниции собственность, поэтому без существующей цивилистической доктрины о собственности, юридическую природу права собственности познать невозможно.

В науке гражданского права существует представление о собственности как “отношениях между людьми по поводу вещей, заключающиеся в присвоенности, или в принадлежности, материальных благ одним лицам (их коллективам) и соответственно в отчуждении этих же благ от всех других лиц”.[[22]](#footnote-22)1 Однако сущность собственности данным понятием полностью не раскрывается, поскольку “такие отношения (отношения собственности) можно понимать и как статистический момент (состояние принадлежности средств производства) производственных общественных отношений, и наряду с этим как их волевую сторону, как множество волевых актов конкретных индивидов и их коллективов, так называемые “реальные отношения собственности”, которые еще Г.В.Плеханов обозначил термином имущественные отношения”.[[23]](#footnote-23)2

Производственные отношения, будучи объективно экономическими отношениями, не зависят от воли и сознания людей и в этом качестве не могут быть объектом воздействия права. Собственность как производственное общественное отношение входит в понятие “базис” общества, а право - элемент надстройки общества, а значит явление субъективного порядка.

Соответственно непосредственному воздействию права могут быть подвергнуты имущественные (волевые) отношения собственности. Именно этим и объясняется исключительно важная функция права в развитии отношений собственности.

Когда в ходе эволюции производственных общественных отношений производственный продукт получил способность отрываться от своего производителя, появилась возможность стать собственником с помощью права - вообще не участвуя в отношениях производительного присвоения, а будучи лишь участником отношений распределения и обмена. “Внешне отношения распределения тоже выглядят как присвоение, так как в результате возникает принадлежность материальных благ, закрепляемая не экономически, а юридически - с помощью права”.[[24]](#footnote-24)1 Таким образом, право (и государство как особый аппарат принуждения к его соблюдению) возникает для охраны отношений собственности в условиях товарного производства, а право собственности (как объективное так и субъективное) с данной точки зрения становится центром всей правовой системы.

Институт собственности в праве - это “совокупность юридических норм, закрепляющих и регулирующих общественно-производственные отношения по присвоению средств и продуктов производства, то есть отношения по обладанию имущественными ценностями, а также по их использованию и распоряжению”.[[25]](#footnote-25)2 Нормы данного института определяют правовое положение имущественных ценностей в хозяйственном обороте путем установления меры дозволенного поведения управомоченного лица (собственника) по владению, пользованию и распоряжению имуществом.

При этом юридические особенности права собственности как субъективного права по справедливому замечанию Е.А.Суханова необходимо искать не столько в перечне (триаде) правомочий, являющемся лишь одним из возможных вариантов законодательной формулировки содержания этого права, сколько в самом характере данных правомочий”.[[26]](#footnote-26)1

В науке гражданского права правомочия собственника на свою вещь признаны исключительными, поскольку они дают возможность собственнику, опираясь на закон, отстранять всех третьих лиц от “хозяйственного господства” над принадлежащим ему имуществом, если на то нет его воли. Можно сказать, что право собственности как вещное право обладает исключительным абсолютным характером.

В правовой литературе высказывается мнение, что сущность права собственности как права абсолютного, противостоящего “любому каждому” в контексте ГК РФ претерпела значительные изменения,[[27]](#footnote-27)2 обусловленные значительными административно-правовыми ограничениями правомочий собственника. В частности, отмечается ограниченный характер права собственности на землю и другие природные ресурсы.

В гражданском праве зарубежных государств в доктрине все шире и настойчивее проводится “идея об исчезновении единого понятия права собственности, его расщепления как некогда единого субъективного права собственности на отдельные “права собственности”, характеризующиеся своим” комплексом собственнических правомочий, характерных для тех или иных объектов”.[[28]](#footnote-28)1

Однако, эта тенденция правового регулирования связана не с ограничением права собственности, а “установлением более точных границ его содержания, которое в любом случае не может быть беспредельным.”[[29]](#footnote-29)2 Последнее, в свою очередь объективно обусловлено существенным расширением нормативной базы регулирования отношений собственности как в зарубежных странах, так и в РФ. Нормы смежных институтов гражданского права, административного права рассчитаны на тот или иной круг собственников, ими предусматривается право последних на обладание тем или иным имущественным объектом, а также особый режим их приобретения, эксплуатации, защиты, отличный от общего порядка.

Было бы не лишним отметить, что основополагающий принцип: “не может быть двух полных прав собственности на одну вещь” российская цивилистика восприняла из континентального права”.[[30]](#footnote-30)3 Тем самым подчеркивается особый характер права собственности, то есть то, что оно всегда шире других прав и независимо от имущественно-правового положения других лиц.

В правовой литературе существуют различные мнения по поводу обозначения характера правомочий собственника. Е.А.Суханов в своей работе “Лекции о праве собственности” приводит примеры гражданско-правового понимания особенностей осуществления правомочий собственника:”своей властью и в своем интересе” (А.А.Венидиктов)”по своему усмотрению”(Д.М.Генкин), “независимо от всех других лиц”(С.М.Корнеев).[[31]](#footnote-31)1

Гражданское законодательство РФ устанавливает, что все гражданские права осуществляются по усмотрению участников отношений (п.1 ст.9 ГК РФ), своей волей и в своем интересе (п.2ст.1 ГК РФ).

В отношении права собственности признак осуществления права по своему усмотрению закреплен специально (п.2ст.209 ГК РФ). Таким образом “власть, воля собственника опирается на закон и существует независимо от власти других лиц на эту вещь”.[[32]](#footnote-32)2 Это однако не означает, что власть собственника безгранична. Ст.10 ГК РФ устанавливает пределы осуществления гражданских прав. В частности, не допускается использование права собственности в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке (абз.2 ч.1 ст.10 ГК РФ). Также основанием для отказа в защите права собственности в соответствии с п.2 ст.10 ГК РФ могут стать действия собственника, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу и злоупотребление этим правом в иных формах.

Непосредственное воздействие собственника на принадлежащую ему вещь связано не только с “приятным благом” обладания ею, возможностью получения доходов и удовлетворения соответствующих потребностей. Оно “неизбежно связано с несением связанных с этим расходов, издержек и риска”.[[33]](#footnote-33)3 Поэтому ст.210 ГК РФ подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества, если только законом или договором это “бремя” или его часть не возложены на иное лицо.

Исходя из того, что в отношении собственности вещь является своей и на нее самое широкое и самостоятельное право, закон не может диктовать характер отношения к вещи. Вместе с тем, не имея возможности обязать собственника к особому, бережному отношению к вещи, закон может вмешаться в сферу исключительных правомочий собственника, устанавливая пределы осуществления права собственности, в частности, запрет причинения вреда другому лицу (абз.1 ч.1 ст.10 ГК РФ), установление особого правового режима содержания культурных ценностей, отнесенных законом к особо ценным и охраняемых государством (ст.240 ГК РФ).

Исключительный характер правомочий собственника определяет содержание субъективного права собственности полно и всесторонне в совокупности с четким представлением о самих правомочиях собственника. Иными словами, следует определить, что же юридически обеспечивает право собственности как объективное право.

Характеристика правомочий собственника как “триады” возможностей - владение, пользование, распоряжение свойственно лишь российскому национальному правопорядку. “Впервые она была законодательно закреплена в ст. 420 (т.10 ч.1) Свода законов российской империи, откуда затем перешла в ГК РСФСР 1922 и 1964 г.г.”[[34]](#footnote-34)1

Зарубежное законодательство в целом не имеет унифицированной формулы правомочий собственника. “Согласно 903 Германского гражданского уложения, собственник распоряжается вещью по своему усмотрению. В соответствии со ст. 544 Французского Гражданского Кодекса собственник пользуется и распоряжается вещами наиболее абсолютным образом”. “В англо-американском праве, не знающем в силу своего прецендентного характера легального (законодательного) определения права собственности исследователи насчитывают от десяти до двенадцати правомочий собственника, причем способных в разных сочетаниях находиться у различных лиц одновременно”.[[35]](#footnote-35)2

В п. ст. 209 ГК РФ, как и в предшествующем законодательстве РСФСР о собственности ( абз.1 п.2 ст.2 Закона РСФСР “О собственности в РСФСР от 24 декабря 1990 года) ограничивается перечислением правомочий собственника, не определяя их. Это отрицательно сказывается не только на раскрытии права собственности, но и на практике применения законодательства.

Правомочие владения представляется наиболее неопределенным с точки зрения толкования действующего ГК РФ. В науке гражданского права под правомочием владения понимается “основанная на законе (юридически обеспеченная) возможность иметь у себя данное имущество, содержать его в своем хозяйстве (фактически обладать им, числить на своем балансе и т.п.)”.[[36]](#footnote-36)3

Действительно, анализ ст.301 ГК РФ позволяет сделать вывод, что право собственности утрачивает полноту своего содержания в случае, если вещь, принадлежащая собственнику находится в фактическом обладании другого лица. Таким образом, право устанавливает презумпцию законности фактического владения - оно законно (имеет титул) до тех пор, пока не докажут обратное.

Зарубежному праву известен институт владения - фактического обладания имуществом , который позволяет защищать свое право на вещь с помощью специальных, владельческих исков.

Правомочие пользования представляет собой “основанную на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств или его потребления”.

Правомочие распоряжения означает “аналогичную возможность определения юридической судьбы имущества путем изменения его принадлежности, состояния или назначения”.[[37]](#footnote-37)2

Содержание субъективного права собственности в науке советского гражданского права раскрывалось с помощью юридической категории “форма собственности”[[38]](#footnote-38)3 Закрепление в Гражданском Кодексе РСФСР[[39]](#footnote-39)4 двух различных форм собственности - социалистической и личной - по существу повлекло появление “разных” прав собственности.

Достаточно сравнить положения главы 8 и главы 11 раздела 2 ГК РСФСР, чтобы сделать вывод, что нахождение имущества в государственной или иной форме “социалистической” собственности предоставляло ее субъекту неизмеримо большие возможности, чем форма личной собственности.

ГК РФ от 30 ноября 1994 года в ч.1 ст.212 устанавливает, что в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Значит ли это, что закон отражает в своих нормах юридическое обеспечение разных субъективных прав собственности? Цивилистическая теория о собственности основным своим постулатом объявляет “существование лишь одного права собственности с единым, одинаковым для всех набором правомочий (известная “триада” здесь служит лишь ориентиром), у которого могут быть различные субъекты”. Таким образом, субъектом государственной собственности является государство - Российская Федерация, субъектом муниципальной собственности - муниципальные образования, а право частной собственности является общим, собирательным понятием для права собственности частных владельцев имущества, преследующих при его использовании свой частный, а не государственный или муниципальный (публичный) интерес.

Положение п.1 ст.212 ГК РФ по существу лишь воспроизводит не имеющую гражданско-правового смысла конституционную формулу, которая сводится фактически к провозглашению частной и публичной собственности ( ст.8 Конституции Российской Федерации)[[40]](#footnote-40)1. Упоминание об “иных формах собственности”с позиций цивилистики является результатом недоразумения, поскольку никаких иных имущественно обособленных субъектов, кроме граждан,

юридических лиц и публично-правовых образований ГК РФ не признает и поэтому никакой иной реальной имущественной базы ни для каких “иных” субъектов и форм собственности не возникает.

Юридическое содержание имеет прежде всего п.2 ст.212 ГК , как раз и устанавливающий наличие одного права собственности с различным, но не безграничным субъектным составом. При этом права всех собственников согласно п.4 ст.212 ГК РФ защищаются равным образом, что действительно свидетельствует о равенстве их возможностей. Что же касается неизбежных особенностей возникновения, прекращения и осуществления права собственности, то они в соответствии с п.3 ст.212 ГК РФ теперь могут устанавливаться лишь законом, но не подзаконными актами. Законом же могут определяться и виды имущества, находящегося только в собственности публично-правовых образований, то есть изъятого из оборота. Это позволяет исключить необоснованные различия в возможностях различных собственников как участников единого хозяйственного оборота.

Дифференциация юридического обеспечения права собственности в том виде, в котором она обозначена в ГК РФ во многом приемлема. Это в частности касается особого юридического режима права собственности на объекты изъятые из оборота, а также в значительной степени ограниченных в своих возможностях реализовать полномочия собственника на принадлежащее им имущество некоммерческих организаций (кроме потребительских кооперативов и учреждений) , допускаемых в имущественный оборот со строго целевым назначением.

В совокупности с ч.4 ст.212 ГК РФ, которая устанавливает, что права всех собственников защищаются равным образом, ч.3 ст.212 ГК РФ отражает вещно-правовой характер права собственности (как субъективного права) - собственник противостоит любому и каждому “в защите своих прав на вещь, находящуюся в его хозяйственном господстве”, если по закону он обладает правом на нее (титулом).

Отдел по экономике и управлению имуществом территориальной администрации Чулымского района Новосибирской области обратился в Арбитражный суд Новосибирской области с иском об истребовании у Чулымского районного потребительского общества (далее - Чулымское райпо) здания универсального магазина, расположенного в селе Воздвиженка Чулымского района.

Решением от 08.10.97 в иске отказано.

Постановлением апелляционной инстанции от 15.12.97 решение отменено и заявленное требование удовлетворено.

В протесте предлагается постановление апелляционной инстанции отменить,решение суда первой инстанции оставить в силе.

Президиум считает, что протест подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Отменяя решение суда первой инстанции, апелляционная инстанция сделала вывод о том, что спорное здание относилось к государственной собственности и получено Чулымским райпо без законных оснований.

Между тем такое утверждение противоречит фактическим обстоятельствам.

Как видно из материалов дела, Новосибирский областной Совет народных депутатов решением от 04.07.91 утвердил перечень объектов муниципальной собственности по Чулымскому району. В данном перечне отсутствует спорный магазин.

Передача спорного помещения Чулымскому райпо осуществлялось 18 декабря1990 г. совхозом "Воздвиженский" на основании приказа Чулымского районного агропромышленного объединения от 07.09.90 №155, о чем и был составлен акт приема-передачи, подписанный представителем передающей и принимающей сторон. Совхоз, как бывший владелец магазина, и Чулымское РАПО с иском о его истребовании не обращались.

Кроме того, приложением 3 к постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.91 №3020-1 не предусматривалось передачи в муниципальную собственность имущества, находящегося в собственности совхозов.

При таких обстоятельствах оснований для удовлетворения заявленного истцом требования не имеется.

Гражданский Кодекс РФ в основу разграничения юридических оснований приобретения права собственности положил критерий правопреемства. В науке гражданского права основанные на таком критерии способы приобретения права собственности условно делятся на первоначальные и производные.

По общему правилу первоначальные способы - это такие способы, при которых право собственности возникает впервые, поскольку объект не находился ранее в чьей-либо собственности, или же возникает самостоятельно, независимо от права и воли предшествующего собственника, которая не принимается во внимание. Поэтому порядок приобретения определяется в данных случаях только законом, но не соглашением сторон или же односторонним волевым действием собственника. По ГК РФ таким образом можно приобрести право собственности при переработке (ст.220), обращении в собственность общедоступных вещей (ст.221), находке (ст.227), в силу приобретательной давности (ст.234), по договору (ст.223), а также, если вещь является самовольной постройкой (ст.222), бесхозяйной вещью (225), движимой вещью, от которой собственник отказался (ст.226), безнадзорным животным (ст.230), кладом (ст.233).

Производные способы возникновения права собственности отличаются тем, что право собственности возникает в силу его перехода от предшествующего собственника, то есть в порядке правопреемства. Практическое значение, безусловно имеет то, что право собственности переходит к новому субъекту в том объеме, который имелся у правопредшественника, в частности, с вещными обременениями. В свою очередь переход права собственности таким способом может производится как по воле собственника (ч.2ст. 218 ГК РФ, ст.236 ГК РФ), а также и вопреки воле собственника (абз. ч.2 ст.235 ГК РФ). В последнем случае переход права собственности возможен лишь по основаниям, предусмотренным в законе. ГК РФ устанавливает исчерпывающий перечень случаев принудительного перехода права собственности и четко устанавливает основания каждого из них. Особое место занимает лишь такой способ как национализация (ч.3 ст.235 ГК РФ).

Подводя итог всему, что было сказано выше можно попытаться определить понятие субъективного права собственности и объективного права собственности.

Субъективное право собственности - это закрепленная за собственником, юридически обеспеченная возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению и в своем интересе путем совершения в отношении этого имущества любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранить вмешательство в сферу его хозяйственного господства всех третьих лиц.

Объективное право собственности - система правовых норм, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению собственником принадлежащей ему вещью по усмотрению собственника и в его интересах, а также по устранению вмешательства всех третьих лиц в сферу его хозяйственного господства.

Нормы, образующие институт права собственности находятся в постоянном контакте и взаимодействии с нормами других правовых институтов, как гражданско-правовых, так и иной отраслевой принадлежности. В частности, за рамки регулирующего воздействия института права собственности выходит осуществление правомочия распоряжения, а также восстановление утраченного права собственности.

Во исполнение норм ГК РФ о государственной регистрации недвижимости Президентом РФ от 21.07.97 г. подписан ФЗ №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", который имеет исключительно важное значение для упорядочения и цивилизованного развития рынка недвижимости и , главное, для обеспечения гарантий прав собственников недвижимого имущества.

В соответствии с положениями Кодекса в зависимости от соблюдения требований о регистрации ставится возникновение права собственности на недвижимость и иных прав, подлежащих государственной регистрации (п.2 ст.8 ГК), а в ряде случаев - действительность совершенной с недвижимым имуществом сделки.

Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки.

Облпотребсоюз обратился в арбитражный суд с иском о понуждении акционерного общества зарегистрировать сделку купли-продажи жилого дома.

Судом первой инстанции в иске отказано по тому мотиву, что облпотребсоюз не обращался в регистрирующий орган с требованием о регистрации договора купли-продажи.

Апелляционная инстанция отменила решение суда и приняла постановление о регистрации сделки купли-продажи недвижимости.

При этом апелляционная инстанция правомерно исходила из следующих обстоятельств.

Между облпотребсоюзом (продавцом) и акционерным обществом (покупателем) была заключена двухсторонняя сделка купли-продажи жилого дома.

Сделка сторонами исполнена. Стоимость дома уплачена покупателем продавцу, а передача осуществлена по акту приема-передачи. Правомерность заключения этого договора не оспаривалась. Покупатель не обращался с требованием зарегистрировать эту сделку в регистрирующий орган, поскольку утратил к ней интерес из-за ее убыточности. Пунктом 3 ст.165 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено: если сделка, требующая регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки.

Договор продажи жилого дома согласно ст. 558 Кодекса подлежит обязательной государственной регистрации. Поскольку сделка исполнена, а правообладатель ее не зарегистрировал, облпотребсоюз правомерно обратился за защитой своих интересов в суд.

Апелляционная инстанция бездействие акционерного общества обоснованно квалифицировала как уклонение от государственной регистрации сделки.

Данное решение суда является основанием для возникновения у соответствующего органа обязанности осуществить государственную регистрацию сделки.[[41]](#footnote-41)1

***3. Современная концепция “других вещных прав” в гражданском праве России.***

Российская цивилистика советского периода не занималась категорией вещных прав, поскольку единым и единственным вещным правом было право собственности. Действительно, наличие всех трех правомочий на вещь, известных российскому гражданскому праву, предоставляет лицу самое полное, широкое право на вещь. Таковым, например, является право собственности. “Необходимость существования других вещных прав вызвана тем, что различные потребности людей и общества в целом невозможно удовлетворить, предоставив необходимую вещь только на праве собственности. В других случаях приобретение вещи в собственность может быть затруднено или невозможно (изъятие вещи из гражданского оборота), а между тем для определенного лица экономически очень важно обладать той или иной вещью по праву в зависимости от потребностей”, - справедливо отмечает Г.Б.Леонова.[[42]](#footnote-42)1

“Закон о собственности в РСФСР” от 24 декабря 1990 года в ст.5 предусматривал возможность возникновения в случаях установленных Законом, а также по усмотрению собственника вещных прав других лиц на хозяйственное или иное использование имущества собственника (право полного хозяйственного ведения и право оперативного управления - ч.2 ст.5 и ч.3 ст.5 Закона).

В статье 216 ГК РФ закрепляются более развернутые и четкие, чем в Законе РСФСР “О собственности в РСФСР” понятие и виды ограниченных вещных прав. В контексте данной правовой нормы вещные права используются как правовая категория в более узком смысле - для обозначения иных, кроме права собственности, вещных прав. Поэтому в п.2 ст. 216 говорится об их принадлежности лицам, не являющимся собственниками имущества. Как уже ранее отмечалось, в научной доктрине используется термин “ограниченных вещных прав”.

Появление правовых норм об ограниченных вещных правах в современном гражданском праве России не является случайностью, а объективно отражает процесс сближения

правовых систем современности. Еще в дореволюционном гражданском праве России существовало понятие “вещных прав на чужую вещь”, которое известно также и “континентальному праву” стран Европы. В современных условиях представляется, что с наибольшей пользой можно использовать опыт правового регулирования этой правовой системы. Основным принципом особенностей правового регулирования “прав на чужие вещи” в континентальном праве является “предположение наличия собственника, вещь которого они обременяют”[[43]](#footnote-43)1. Соответственно, перечень прав на чужую вещь является замкнутым, а их содержание определяется позитивным правом.

Англо-американская система права не знает деления прав на свои и на чужие вещи. Более того, место категории “вещное право” занимает категория “собственности”. Здесь установлен иной принцип: количество и содержание прав собственности, принадлежащих нескольким лицам в отношении одной и той же вещи, может быть определено соглашением (волей) участников”[[44]](#footnote-44)2, а не

объективным правом (как в континентальной системе).

Главное назначение института собственности (как правило, доверительной) - “обеспечить профессиональное управление чужим имуществом в интересах определенных категорий лиц, не способных или не желающих его осуществлять”.[[45]](#footnote-45)1

Становится очевидным, что при подготовке проекта ГК РФ объективно учитывались условия, на которые законодатель хотел перенести опыт иных правовых систем и генетическую связь правовых институтов российского и континентального гражданского права.

Как уже отмечалось, право собственности является основополагающим, первоначальным правом в числе прочих вещных прав, поскольку другие права носят производный от этого права характер, а их владельцы имеют иной правовой титул (основание), чем собственник. Это определяет особенности субъектного состава правоотношений, одним из элементов которых выступает соответствующее ограниченное вещное право. “Для всех ограниченных вещных прав характерно то, что носитель вещного права находится не только в абсолютном отношении со всеми третьими лицами, но и в относительном правоотношении с собственником, каковы бы ни были основания возникновения и юридическая природа указанного правоотношения”.[[46]](#footnote-46)2

Принципиально важной характеристикой ограниченных вещных прав является их сохранение и при смене собственников (при переходе права собственности). Таким образом, “ограниченные вещные права следуют за имуществом, как бы обременяя его, а не за его собственником”.[[47]](#footnote-47)1

В то же время, согласно п.4 ст.216 ГК РФ ограниченные вещные права защищаются от их нарушения вещно-правовыми способами, причем такая защита предоставляется их обладателям по отношению к любым другим лицам, включая и самого собственника. “С этой точки зрения наличие ограниченных вещных прав на имущество является известным ограничением вещных прав на это имущество самого собственника”.[[48]](#footnote-48)2 Последнее обстоятельство обуславливает обязательность установления всех разновидностей ограниченных вещных прав законом, а не волей участников вещных правоотношений.

В ст. 216 (пункт1) ГК РФ установлен перечень, содержащий, условно говоря, две группы ограниченных вещных прав: вещные права по использованию чужих земельных участков (право пожизненно наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования и сервитуты, которые могут обременять также здания и сооружения) и вещные права юридических лиц на хозяйствование с имуществом собственника (право хозяйственного ведения и право оперативного управления).

Ввиду того, что ст. 274 ГК РФ, регулирующая обременение сервитутом зданий и сооружений относится к главе 17, нормы этой статьи не могут пока иметь практического применения, хотя обременение сервитутом зданий, сооружений другого недвижимого имущества отличается тем, что ограниченное пользование им необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

Если правовое регулирование ограниченных вещных прав на землю можно в порыве критики назвать нежизнеспособным в силу нерешительности законодателя признать право частной собственности на земельные участки, то с полной уверенностью можно поддержать мнение Л.В.Щенниковой о том, что “в качестве компромисса между рыночным и административным началом среди вещных прав были названы право оперативного управления, однотипное ему право полного хозяйственного ведения, а также право учреждения на самостоятельное распоряжение доходами от разрешенной предпринимательской деятельности”[[49]](#footnote-49)1. Первые два из названных “вещных прав на чужую вещь” прямо отнесены ГК РФ к числу вещных прав лиц, не являющихся собственниками имущества (ч.1 ст.216 ГК РФ). А что касается третьего из названных вещных прав, то здесь нужно отметить, что вещно-правовая природа, по мнению ряда цивилистов в России, объективно усматривается по смыслу нормы ч.2 ст. 298 ГК РФ.

Вообще, конструкция “права хозяйственного ведения” и “права оперативного управления” - особенность российского гражданского права, обусловленная переходным характером имущественного оборота, который пока что знает таких участников как “предприятия” и “учреждения” - несобственники. “Государство, как собственник основной массы имущества, будучи не в состоянии непосредственно хозяйствовать с принадлежащими ему объектами, в условиях планово-регулируемой, огосударствленной экономики, объективно было вынуждено выпускать в имущественный оборот “самостоятельные” юридические лица - “предприятия” и “учреждения”, закрепляя за ними свое имущество на ограниченном вещном праве”.[[50]](#footnote-50)1

Впервые это право было закреплено под названием “оперативное управление” в ст.26 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик, утвержденных Законом СССР от 8 декабря 1961 года “Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик”[[51]](#footnote-51)2. В Законе РСФСР “О собственности в РСФСР” это вещное право было разделено на более широкое по содержанию “право полного хозяйственного ведения”, предназначенное для производственных предприятий (ч.2 ст.5 Закона) и более узкое “право оперативного управления” - для госбюджетных и аналогичных им учреждений. В период действия Закона РСФСР “О собственности в РСФСР” специалисты в области гражданского права отмечали возникновение в хозяйственной практике явления взаимопроникновения различных производных режимов вещных прав, так называемую “диффузию вещных прав”. В связи с этим, в качестве теоретической модели предлагалось унифицировать режим осуществления производного вещного права всеми субъектами предпринимательской деятельности, а именно закрепить в законах о собственности и предприятиях лишь одно, производное от права собственности вещное право, обозначив его как “право полного хозяйственного ведения”.[[52]](#footnote-52)3

Однако, практика правотворчества пошла по иному пути. В ГК РФ были включены нормы о праве хозяйственного ведения (ст.294 ГК РФ) и о праве оперативного управления (ст.296 ГК РФ).

Оба эти права значительно сужены в содержании и в объеме правомочий, которые их субъекты получают от собственников на закрепленное за ними имущество. Это объясняется тем, что “в условиях развития рыночных отношений и появления значительного частного сектора экономики конструкции таких ограниченных прав, как и их субъектов - несобственников, обнаружили свои слабости и недостатки, скрытые прежними условиями хозяйствования. В частности, в возможности злоупотребления предоставленной этим субъектам экономической свободой с целью передачи имущества собственника в частный сектор на убыточных для собственника условиях”[[53]](#footnote-53)1.

Именно поэтому право хозяйственного ведения и по названию, и по содержанию уже не является “полным”, близким к праву собственности.

Субъектами прав хозяйственного ведения и оперативного управления могут быть юридические лица, созданные в особых организационно-правовых формах - “предприятия” и “учреждения”. При этом субъектом права хозяйственного ведения по действующему законодательству может быть только государственное или муниципальное унитарное предприятие (ст.113-114 ГК РФ). Субъектом права оперативного управления могут быть унитарное (казенное) предприятие (ст. 115 ГК), относящееся к категории коммерческих организаций, а также учреждения (ст. 120 ГК РФ), создаваемые как государственными и муниципальными образованиями, так и другими (частными) собственниками - гражданами и юридическими лицами. Кроме того, нормы об унитарных предприятиях, основанных на праве оперативного управления (ст.ст.113,115,296,297 ГК РФ) применяются к не находящимся в муниципальной или государственной собственности предприятиям, основанным на праве полного хозяйственного ведения (абз.1 п.5 ст.5 Закона РФ “О введении в действие части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации” от 30 ноября 1994 года №52-ФЗ), если до 1 июля 1999 года они не преобразованы в хозяйственные товарищества, общества или кооперативы либо не ликвидированы (абз.2 п.5 ст.6 того же Закона).

Право хозяйственного ведения в соответствии со ст.294 ГК РФ - это право государственного или муниципального унитарного предприятия владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом собственника в пределах, установленных законом или иным правовыми актами. В отношении имущества, переданного на баланс унитарного предприятия сам собственник уже не может осуществлять правомочия владения и пользования, а также в значительной степени и распоряжения, так как движимым имуществом , принадлежащим этому предприятию, оно может распоряжаться самостоятельно, а недвижимым - лишь с согласия собственника.

Ограниченное вещное право оперативного управления состоит в осуществлении прав владения, пользования и распоряжения в отношении имущества, закрепленного за казенным предприятием и учреждением в пределах, установленных законом в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения им (ст. 296 ГК РФ). ГК специально регламентирует, правомочие распоряжения, принадлежащего субъекту права оперативного управления. Возможность распоряжаться как движимым, таки недвижимым имуществом, закрепленным за казенным предприятием ограничена требованием получения на это согласия собственника, передавшего имущество (абз.1 ч.1 ст.297 ГК РФ). Что касается учреждения то оно даже с согласия собственника не вправе отчуждать закрепленное за ним как движимое, так и не движимое имущество собственника (ч.1 ст.298 ГК РФ). При возникновении такой необходимости оно вправе просить собственника о том, чтобы он сам (от своего имени) произвел отчуждение принадлежащего ему имущества.

Содержание и объем правомочий обладателей права хозяйственного ведения и оперативного управления определяется с учетом правового положения (в части имущественных прав) данных юридических лиц.

Унитарные предприятия отвечают по своим обязательствам всем принадлежащим имуществом (абз.1 п.5 ст.113 ГК РФ), но при этом закон устанавливает, что собственник имущества казенного предприятия - Российская Федерация - при недостаточности имущества предприятия несет субсидиарную (дополнительную) ответственность по его обязательствам (ч.5 ст.115 ГК РФ), а собственник имущества предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения не отвечает по обязательствам предприятия (ч.8 ст.114 ГК РФ).

Ответственность учреждения по своим обязательствам ограничена находящимися в его распоряжении денежными средствами, недостаток которых влечет субсидиарную ответственность собственника соответствующего имущества (ч.2 ст.120 ГК РФ). Таким образом, положения об ограниченном вещном праве учреждения, закрепленные в ГК РФ подразумевают условное деление имущества учреждения на то, которое находится в его распоряжении (денежные средства) и то, которым оно распоряжаться не вправе. В первом случае речь идет об учитываемом на отдельном балансе учреждения имуществе, заработанном учреждением самостоятельно. Вторую часть составляет имущество, полученное учреждением от собственника по смете. Поэтому из содержания ст.298 ГК РФ логически вытекает, что, если собственник учреждения в учредительных документах не предоставляет ему право осуществлять приносящую доходы деятельность, то по обязательствам учреждения отвечает он сам, ибо имущество которым бы учреждение свободно распоряжалось в данном случае отсутствует. С другой стороны ответственность по обязательствам учреждения, которому предоставлена возможность осуществлять деятельность, приносящую доход, со стороны собственника носит субсидиарный характер, поскольку деятельность учреждения в основной части все же носит некоммерческий характер и выражает волю собственника, определенную в учредительных документах учреждения, прежде всего в положениях, касающихся целей его создания.

Однако, Гражданский Кодекс РФ предусматривает, таким образом, что право учреждения на закрепленное за ним имущество может иметь различное содержание (в части правомочия распоряжения) в зависимости от источников его возникновения. Это обстоятельство не состыкуется с выделяемой гражданским правом особенностью вещных прав, состоящей в четком определении законом его содержания и объема предоставляемых правомочий. Поэтому в среде российских цивилистов появились высказывания о необходимости определения принадлежащего права учреждения на самостоятельное имуществом (п.2 ст.298 ГК) в качестве самостоятельного в системе вещных прав[[54]](#footnote-54)1. Очевидно, что данного мнения придерживаются сторонники расширительного толкования предусмотренного в ГК РФ перечня вещных прав. Ранее уже обосновывалась неправомерность дополнения этого перечня не предусмотренными в законе, а точнее не обозначенными в качестве самостоятельных, ограниченными вещными правами.

В данной ситуации доводы сторонников закрытого характера перечня вещных прав, установленного ч.1ст.216 ГК РФ представляются более убедительными. Характерно, что особый характер вещного права, прямо не названного законодателем, в отношении имущества, учитываемого учреждением на отдельном балансе отмечается также и ими[[55]](#footnote-55)1. Более того, указывается, что “характер этого права не оставляет сомнений в том, что оно является правом хозяйственного ведения и, таким образом, к праву учреждения на полученное им таким образом имущество применяются правила ст.295 ГК РФ[[56]](#footnote-56)2. В обоснование данного вывода автор ссылается на существовавшее в Основах гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик от 31 мая 1991 года прямого указания на принадлежность данного имущества учреждению на праве полного хозяйственного ведения (п.2 ст.48 Основ гражданского Законодательства Союза ССР и союзных республик). Кроме того, характер этих правомочий (прежде всего распоряжения) в законе уже официально определен как особенность права хозяйственного ведения (ч.2 ст.295 ГК РФ).

В литературе подчеркивается некоторая искусственность правил ст.300 ГК РФ, отражающих правомочие следования, присущее праву хозяйственного ведения и праву оперативного управления по ГК РФ.

В обычных ситуациях (при отчуждении имущества собственников компаний (обществ и товариществ) вопрос о правопреемстве решается автоматически. Отчуждение имущества несобственников требует в той или иной форме согласия собственников и специального решения между ними вопроса о правопреемстве. Развитым правопорядкам такое правило никогда не было известно.[[57]](#footnote-57)1

По смыслу ст.292 ГК РФ к числу вещных прав следует также отнести право пользования жилым помещением, которое имеют члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении. Так, ч.2 ст.292 ГК РФ устанавливает право следования вещи за обладателем вещного права, а ч.3 ст.292 ГК РФ - абсолютный характер защиты этого вещного права. Таким образом, толкование норм главы 18 ГК РФ о праве собственности и других вещных правах на жилое помещение позволяет утверждать, что законом официально признается данное вещное право, хотя бы оно не включено в перечень вещных прав ч.1 ст.216 ГК РФ.

Резюмируя все вышеизложенное, можно определить понятие ограниченных вещных прав как основанных на законе или договоре прав на чужую вещь, которые производны от права собственности, имеют различное содержание, определяемое законом и собственником, и пользующиеся абсолютной защитой от любого нарушителя, в том числе и от собственников.

Вероятно следует согласиться с тем, что “критерии, с помощью которых можно было бы четко определить место ограниченных вещных прав в ряду других гражданских прав до сих пор не найдены”[[58]](#footnote-58)2.

Однако, проведенный анализ статей гражданского законодательства РФ позволяет сделать вывод, что нормы регулирующие осуществление этих прав находятся в смысловой взаимосвязи, отражают определенные в науке общие и особенные признаки вещных прав и благодаря своему разнообразию отражают комплексный подход законодателя к введению новых правил имущественного оборота в условиях рыночной экономики.

# Глава 2. Имущественная обособленность как необходимое условие деятельности некоммерческих организаций.

## 1. Научное и практическое значение классификации юридических лиц на коммерческие и некоммерческие организации.

Гражданский Кодекс РФ в ч.1 ст.1 четко определяет сферу гражданско-правового регулирования. В соответствии с абз.1 ч.1 ст.1 ГК РФ предметом правового регулирования гражданского законодательства являются имущественные и связанные с ними неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности их участников. В свою очередь абз.2 ч.1 ст.1 ГК РФ устанавливает, что участниками регулируемых гражданским законодательством отношений являются граждане и юридические лица, а также Российская Федерация и муниципальные образования.

Основных участников гражданских правоотношений ГК РФ объединяет общим понятием - “лица”, но при этом изначально признает их различное правовое положение в имущественном обороте.

Конструкция юридического лица является единственной правовой формой участия коллективов, объединений граждан в гражданских правоотношениях.

В гражданском праве традиционно принято выделять четыре признака юридического лица, то есть “такие внутренне присущие ему свойства, каждое из которых необходимо, а все вместе - достаточны для того, чтобы организация могла признаваться субъектом гражданского права”.[[59]](#footnote-59)1

Организационное единство как признак юридического лица предполагает наличие определенной иерархии, соподчиненности органов управления (единоличных и коллегиальных), составляющих его структуру, а также четкой регламентации отношений между его участниками.

Имущественная обособленность состоит в ограничении объединенного в один имущественный комплекс объектов гражданских прав от имуществ, принадлежащих другим лицам.

Участие в гражданско-правовых отношениях невозможно без самостоятельной гражданско-правовой ответственности любого субъекта по своим обязательствам перед другой стороной гражданского правоотношения.

Индивидуализация субъектов гражданских отношений достигается через выступление участников в гражданском обороте от своего имени. Любое физическое лицо имеет имя, а юридическое лицо - наименование, содержащее указание на его организационно-правовую форму.

Признаки юридического лица определяют его понятие.

Официальное закрепление понятия юридического лица в гражданском законодательстве, а не только в правовой доктрине весьма важно для единства правового регулирования. И в этом смысле хотелось бы не согласиться с В.К.Андреевым, считающим, что правовая форма юридического лица не обозначает все правовые возможности организаций, а лишь позволяет участвовать в хозяйственном обороте”.[[60]](#footnote-60)1 Все-таки представляется, что приобретение гражданских прав и обязанностей - это важнейшая правовая возможность.

Согласно ч.1 ст.48 ГК РФ юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и по своим обязательствам отвечает этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Содержащиеся в законодательном определении принципиально новые положения оказались не вполне обоснованными. Так, закон рассматривает вещные права, перечисленные в п.1 ст.48 ГК РФ как необходимые и исключительные формы имущественного обособления юридического лица. Однако, имущество далеко не исчерпывается вещными объектами, а значит наличие вещных прав может считаться лишь достаточным, но не необходимым признаком юридического лица. В противоречии со ст.56 ГК РФ находится и положение о том, что юридическое лицо отвечает по обязательствам всем своим имуществом. Как известно, ч.1 ст.56 ГК РФ устанавливает исключение в отношении учреждения. В этой связи можно заключить, что попытка законодателя усовершенствовать норму ст.23 ГК РСФСР от 11 июня 1964 года и ст.18 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик от 31 мая 1991 года не имела успеха.

ГК РФ проводит две классификации юридических лиц. Одна из них, закрепленная ч.2 ст.48 ГК РФ в качестве критерия разделения предусматривает характер прав учредителя юридического лица с участием в образовании имущества юридического лица. К юридическим лицам, в отношении которых и участники имеют обязательственные права, относятся хозяйственные товарищества и общества, производственные и потребительские кооперативы (абз.2 ч.2 ст.49 ГК РФ).

К юридическим лицам, на имущество которых их учредители имеют право собственности или иное вещное право, относятся государственные и муниципальные унитарные предприятия, а также финансируемые собственником учреждения (абз.3 ч.2 ст.48 ГК РФ).

К юридическим лицам, в отношении которых их учредители (участники) не имеют имущественных прав, относятся общественные религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды, объединения юридических лиц (ассоциации и союзы) (ч.3 ст.49 ГК РФ).

Основным критерием для классификации юридических лиц на коммерческие и некоммерческие организации определены извлечение прибыли в качестве основной цели деятельности.

Коммерческие организации, преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности могут создаваться лишь в определенных организационно-правовых формах (ч.2 ст.50 ГК РФ).

К юридическим лицам, не имеющим извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности (некоммерческим организациям) предъявляется дополнительное требование, которое состоит в том, что они не могут распределять полученную прибыль между участниками. Эти требования установлены в связи с тем, что закон допускает осуществление некоммерческими организациями предпринимательской деятельности (абз.2 ч.3 ст.50 ГК РФ), но лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы и соответствующую этим целям. Исходя из того, что закон под предпринимательской деятельностью понимает самостоятельную, осуществляемую на свой риск деятельность, направленную на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке (абз.3 ч.1 ст.2 ГК РФ), естественно ограничивается целевое использование получаемой прибыли целями основной деятельности некоммерческих организаций.

Юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями могут создаваться в организационно-правовых формах, установленных федеральным законом, хотя бы они и не были предусмотрены в Гражданском Кодексе РФ.

Классификация юридических лиц на коммерческие и некоммерческие организации подвергается критике в юридической литературе. Так, В.К.Андреев в своей публикации отмечает, что с точки зрения практического применения “призрачный” характер имеет сам критерий классификации - осуществление предпринимательской деятельности в качестве основной.[[61]](#footnote-61)1 Действительно, Гражданский Кодекс РФ, допуская возможность осуществления предпринимательской деятельности в пределах, определяемых уставными целями, не обозначает, какими же могут быть иные, кроме извлечения прибыли, цели деятельности организации. В дополнение к высказанным соображениям нельзя не учесть замечания В.А.Рахмиловича о проведенной в законе систематизации организационно-правовых форм юридических лиц в зависимости от характера их деятельности как “неделение юридических лиц как таковых”[[62]](#footnote-62)2, как отсутствие классификации как таковой.

Недостаточное внимание законодателя к регламентации, четкому определению “некоммерческой организации” как обобщающего, систематизирующего понятия в части конкретизации допустимых законом целей и видов деятельности, основ имущественного обособления не смогло устранить имевшее место в Основах гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик от 31 мая 1991 года малоэффективное для практического применения правовое регулирование участия некоммерческих организаций в гражданском обороте.[[63]](#footnote-63)1

Отрадно, что по иному пути пошел законодатель, приняв Закон РФ “О некоммерческих организациях” от 12 января 1996 года №7-ФЗ.[[64]](#footnote-64)2

Изначально исключив распространение своего действия на потребительские кооперативы, не подпадающие под признак запрета на распределение прибыли некоммерческой организации между участниками, Закон РФ “О некоммерческих организациях” установил единое правовое положение некоммерческой организации (ч.3 ст.1 и абз.1 ч.1 ст.3 Закона). Важной частью последнего является то, что некоммерческая организация имеет в собственности или в оперативном управлении обособление имущества и отвечает (за исключением учреждений) по своим обязательствам этим имуществом. Таким образом, законодатель признает важнейшей гарантией имущественного обособления некоммерческих организаций (как юридических вообще) именно вещные права в отношении закрепленного за ними имущества.

Исключение из сферы правового регулирования деятельности потребительских кооперативов по существу может означать лишь то, что Законом РФ “О некоммерческих организациях” от 12 января 1996 года №7ФЗ данная организационно-правовая форма вопреки ст.116 ГК РФ не относится к некоммерческим организациям. В данном случае возникшее противоречие следует разрешить по общему правилу, то есть несмотря на положение ГК РФ о том, что нормы права, содержащиеся в других законах должны соответствовать настоящему Кодексу, признать юридическую силу последнего по дате принятия закона из двух равных.

По смыслу ст. 49 ГК РФ некоммерческие организации наделены специальной правоспособностью, то есть возможностью иметь лишь такие права и обязанности, которые соответствуют целям деятельности юридического лица и прямо зафиксированы в его учредительных документах. При этом не следует смешивать понятия “предмет уставной деятельности” и “конкретные правомочия”, поскольку последние могут быть шире, например, осуществление предпринимательской деятельности. С учетом этих обстоятельств закон в большинстве случаев не предусматривает для этих организаций минимального размера уставного фонда (капитала), а также возможности банкротства (за исключением потребительских кооперативов и благотворительных и иных фондов).

Некоммерческие организации могут существовать в организационно-правовых формах, предусмотренных как ГК РФ, так и иными федеральными законами. Кодекс предусматривает следующие формы некоммерческих организаций: потребительский кооператив; общественная и религиозная организация (объединение); благотворительный и иной фонд; учреждение; ассоциация (союз). Иные законы предусматривают возможность создания таких юридических лиц в форме товариществ собственников жилья; некоммерческих партнерств и автономных некоммерческих организаций; торгово-промышленных палат; товарных бирж.Большинство некоммерческих организаций, подобно коммерческим, представляют собой корпорации, построенные на началах членства. Однако среди некоммерческих организаций чаще встречаются юридические лица, не являющиеся корпорациями. К последним относятся фонды, учреждения и автономные некоммерческие организации.

## 2. Связь организационно-правовой формы некоммерческой организации и вещных прав на закрепленное за ней имущество.

Наделение специальной правоспособностью самым непосредственным образом сказывается на содержании принадлежащих юридическому лицу вещных прав, пределах и способах их осуществления. “И хотя характер правомочий обладателя вещного права неизменен, но содержание и границы неодинаковы”[[65]](#footnote-65)1. В общем виде ГК РФ и ФЗ “О некоммерческих организациях” от 12 января 1996 года № 72-ФЗ связывают возможный конкретный объем правоспособности некоммерческой организации с той или иной организационно-правовой формой юридического лица, то есть совокупностью конкретных признаков, объективно выделяющихся в системе общих признаков юридического лица и существенно отличающих данную группу юридических лиц от всех остальных[[66]](#footnote-66)2.

Поскольку любая организационно-правовая форма некоммерческих организаций предполагает возможность осуществления деятельности разносторонней направленности ввиду многообразия целей деятельности, не связанных с извлечением прибыли, индивидуализация некоммерческой организации требует отражения в наименовании не только указания на организационно-правовую форму, но и на характер деятельности некоммерческой организации.

Анализ законодательства показывает, что как правило перечисленные выше признаки имеют объективную взаимосвязь и не являются лишь результатом произвольного волеизъявления законодателя. Иными словами, особенности имущественных прав некоммерческой организации той или иной организационно-правовой формы на закрепленное за ней имущество обусловлены следующей зависимостью: “чем шире цели и задачи отражают интересы организации, тем большего материального обеспечения они требуют”[[67]](#footnote-67)1. Некоммерческие организации, которые выступают в качестве собственников, имеют наиболее полное по содержанию вещное право в большинстве случаев основаны на принципе добровольного участия (членства). В соответствии с Гражданским Кодексом РФ к основанным на членстве организациям отнесены потребительские кооперативы (ст.116), общественные и религиозные организации (объединения) (ст.117), объединения юридических лиц (ассоциации и союзы) (ст.121). Этот перечень расширен ФЗ “О некоммерческих организациях” от 12 января 1996 года №72-ФЗ. Основанными на членстве признаются некоммерческие партнерства (ст.8 ФЗ от 12.01.96 г.). В собственность некоммерческих организаций передается также движимое имущество, образуемое из добровольных имущественных взносов. В подобных организационно-правовых формах образуются фонды (ст.118 ГК РФ. ст.7 ФЗ от12.01.96 г. №72-ФЗ), а также автономные некоммерческие организации (ст.10 ФЗ от 12.01.96 г. №72).

Единственная организационно-правовая форма некоммерческих организаций - учреждение - отличается тем, что она наделяется имуществом создавшего его собственника на праве оперативного управления (ст.120 ГК РФ, ст.9 ФЗ от12.01.96 г. № 72).

В наибольшей степени неясен вопрос об имущественных правах потребительского кооператива[[68]](#footnote-68)1. Как известно, члены потребительского кооператива имеют обязательственные права на имущественные паевые взносы (абз.2 ч.2 ст.48 ГК РФ). Вопрос об имущественном обособлении потребительского кооператива должен подробно регламентироваться в законах о потребительских кооперативах (ч.2 ст.116 ГК РФ). В Российской Федерации действует Закон РФ “О потребительской кооперации” от 19 июня 1992 года № 3085-1[[69]](#footnote-69)2. Основные направления деятельности потребительской кооперации ограничены заготовительной, торговой, производственной, посреднической, иной деятельностью, не запрещенной законодательством РФ. Норма закона об имуществе потребительских обществ (совокупность которых составляет потребительскую кооперацию в РФ) вступила в противоречие с абз.2 ч.2 ст.48 ГК РФ, поскольку устанавливает, что имущество потребительских обществ принадлежит пайщикам на праве частной собственности (общей долевой, общей совместной) собственности. Требует прояснения также вопрос о сфере правового регулирования Закона РФ “ О потребительской кооперации в РФ”.

В соответствии со ст.6 Закона РФ “О введении в действие Закона РФ “О потребительской кооперации в РФ” от 19 июня 1992 года № 3085-1[[70]](#footnote-70)3 утратил силу

Закон “О кооперации в СССР” от 26 мая 1988 года[[71]](#footnote-71)1 в части, касающейся потребительской кооперации. Согласно Закона СССР “О кооперации в СССР” систему потребительских кооперативов составляют потребительская кооперация

(ст.ст. 45,46,47 Закона), кооперативы по удовлетворению жилищно-бытовых потребностей своих членов (ст.51 Закона), садоводческие и садово-огородные товарищества (ст.52 Закона). Таким образом, нормы Закона СССР “О кооперации в СССР” от 26 мая 1988 года в данный момент сохраняют действие на территории РФ постольку поскольку они не противоречат части первой Гражданского Кодекса РФ (ст.4 Закона “О введении в действие части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации” от 30 ноября 1994 года № 52-ФЗ. Таким образом, проблема имущественного обособления потребительских кооперативов требует скорейшего и единообразного разрешения Федеральными законами, поскольку кооперативы, так называемый малый бизнес целью своей деятельности всегда ставят обеспечение самодостаточности для самих себя, решая социальные задачи своих членов, но следует учесть, что “прибыль от предпринимательской деятельности необходима кооперативам как средство достижения этой цели”[[72]](#footnote-72)2.

Имущественные права общественных организаций на закрепленное за ними имущество в ныне действующем законодательстве определяются Законом РФ “Об общественных объединениях” от 19 мая 1995 года.[[73]](#footnote-73)3 Согласно ст.8 Закона от 19 мая 1995 года № 82-ФЗ общественная организация является одной из организационно-правовых форм общественных объединений.

Исключительно важное значение имеет норма ст.32 Закона РФ от 19 мая 1995 года № 82-ФЗ о субъектах права собственности, так как ранее действовавший Закон СССР “Об общественных объединениях” от 9 октября 1990 года[[74]](#footnote-74)1 не обеспечивая решения проблем имущественного обособления общественных организаций - участников общесоюзных общественных объединений, хотя предложения по совершенствованию законодательства обсуждались среди правоведов[[75]](#footnote-75)2. Речь ведется о проблеме определения субъектов права собственности. Закон РФ “Об общественных объединениях” от 19 мая 1995 года внес ясность в данный вопрос. Если по Закону СССР от 9 октября 1990 года решение вопроса о субъектах права собственности на имущество союзов общественных объединений поручалось уставу союза общественных объединений (ч.7 ст.18 Закона СССР), то Закон РФ “Об общественных объединениях” эту проблему ставит в зависимость от статуса структурных единиц общественной организации. Структурные подразделения (отделения) общественных организаций, осуществляющие свою деятельность на основе единого устава общественной организации владеют имуществом, закрепленным за ними организацией-собственником на праве оперативного управления (ч.2 ст.32 Закона РФ). Территориальные общественные организации, входящие в качестве самостоятельных субъектов в союз (ассоциацию) (являющуюся по организационно-правовой форме общественной организацией) являются собственниками принадлежащего им имущества.

При этом союз (ассоциация) является собственником имущества, созданного и (или) приобретенного для использования в интересах общественной организации в целом (ч.3 ст.32 Закона РФ).

Законы, определяющие правовое положение отдельных видов общественных политических партий, профессиональных союзов, благотворительных и других видов общественных объединений - в вопросах, касающихся имущественных прав общественных объединений определенного вида делают акцент в регулирующем воздействии на характер направленности их деятельности. Так, согласно ч.4 ст.24 ФЗ “О профессиональных союзах, их правах и гарантиях деятельности” от 12 января 1996 года № 10-ФЗ[[76]](#footnote-76)1 источники, порядок формирования имущества и использования средств профсоюзов определяются их уставами, положениями о первичных профсоюзных организациях. Иной подход правового регулирования отражен в ФЗ “О благотворительной деятельности и благотворительных организациях” от 11 августа 1995 года № 135-ФЗ[[77]](#footnote-77)2. Содержание вещных прав благотворительной организации на принадлежащее ей имущество Закон ставит в прямую зависимость не только от положений устава этой организации, но также и от установленных в законе требований к субъектам благотворительной деятельности (ч.2 ст.16 ФЗ от 11 августа 1995 года № 135-ФЗ).

Ранее, в правовой литературе поднималась проблема имущественных прав массовых общественных движений и фондов. Дело в том, что существовавшее ранее законодательство, в частности, Закон СССР “Об общественных объединениях”, не знало деления общественных организаций на имеющих членство и не имеющих членства, однако в практике широко были распространены массовые общественные движения без четко фиксированного членского состава. В Законе “Об общественных объединениях” от 19 мая 1995 года № 82-ФЗ общественное движение рассматривается в качестве формы общественных объединений. Особенности деятельности данного вида юридических лиц (отсутствие членства) предполагают повышенную ответственность органа общественного движения при осуществлении прав юридического лица от имени общественного движения. Ст.9 ФЗ “Об общественных объединениях” от 19 мая 1995 года устанавливает, что постоянно действующим органом общественного движения является выборный коллегиальный орган, подотчетный съезду (конференции) или общему собранию. Деятельность фондов как формы некоммерческих организаций, не имеющих членства регулируется ст.118 ГК РФ и ст.7 ФЗ “О некоммерческих организациях” от 12 января 1996 года № 7-ФЗ. Особенностью функционирования фонда является обязательная организация в нем попечительского совета, осуществляющего надзор за деятельностью фонда, использованием средств фонда. Фонд обязан ежегодно публиковать отчеты об использовании своего имущества, так как фонд может быть ликвидирован при недостаточности имущества для осуществления его целей и нереальности вероятности получения необходимого имущества (ст.18 ФЗ от 12 января 1996 года № 7-ФЗ).

В ряду добровольных объединений граждан особое место принадлежит религиозным объединениям, образовываемым гражданами в целях осуществления права граждан на свободу вероисповеданий, в том числе для совместного исповедания и распространения веры. Права религиозных объединений на принадлежащее им имущество определяются спецификой деятельности данных юридических лиц. Основное отличие - судьба имущества после прекращения деятельности религиозных объединений. В соответствии с Законом РФ “О свободе совести и религиозных объединениях" от 26 сентября 1997 года № 125-ФЗ[[78]](#footnote-78)1 после прекращения деятельности религиозной организации имущество распределяется в соответствии с уставом и гражданским законодательством России. В собственности религиозных организаций могут находиться здания, в том числе отнесенные к памятникам истории и культуры. Государство оказывает помощь в реставрации, содержании и охране таких зданий.(ст.ст. 4, 21 №125-ФЗ от 26 сентября 1997 г.).Не содержит Закон РФ "О свободе совести и религиозных объединениях" 1997 года и положения о преимущественном праве религиозных организаций на передачу им культовых зданий с прилегающей территорией в собственность или безвозмездное пользование (ч.3 ст.17 Закона СССР "О свободе совести и религиозных организациях" от 1.10.90 г.). Также не нашло поддержки проведенное в законе СССР унифицирование статуса всех религиозных объединений без учета отношения различных форм религиозных организаций к религиозным потребностям верующих. В то время как “главную роль в удовлетворении религиозных потребностей верующих играют первичные религиозные объединения верующих (общины, приходы), все другие формы религиозных организаций и их руководящие органы лишь содействуют удовлетворению религиозных потребностей верующих.

ФЗ “О некоммерческих организациях” от 12 января 1996 года в качестве особенности имущественных прав учреждения устанавливает принадлежность закрепленного за ним собственником имущества на праве оперативного управления (абз.2 ч.1 ст.9 ФЗ). Кроме этого, ФЗ “О некоммерческих организациях” воспринял норму ч.3 ст. 120 ГК РФ о том, что особенности правового положения отдельных видов государственных и иных учреждений определяются законом и иными правовыми актами. Нормы об особенностях деятельности учреждений содержаться в ФЗ “О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации “Об образовании” от 13 января 1996 года № 12-ФЗ (ст.12, ст. 39)[[79]](#footnote-79)1, в ФЗ “О науке и научно-государственной политике” от 27 августа 1996 года[[80]](#footnote-80)2 (ст.6 ФЗ); в ФЗ “Об общих принципах организации местного самоуправления” от 28 августа 1995 года[[81]](#footnote-81)3 № 154-ФЗ (ст.31 ФЗ). Кроме этого, Правительство РФ вправе регламентировать особенности правового положения определенных видов учреждений, независимо от форм собственности. Так, Постановлением Правительства РФ утверждено Положение об основах хозяйственной деятельности и финансирования организаций культуры и искусства от 26 июня 1995 года №609[[82]](#footnote-82)4. Указанные нормативно-правовые акты как правило выражают волю собственника (государства) по поводу уставных целей создаваемых им учреждений, а кроме того, не забывая о публично-правовом характере интересов государства, определяются пределы некоммерческого характера деятельности учреждений в определенной сфере деятельности и перечень видов деятельности, направленной на извлечение прибыли, не противоречащих целям создания учреждений того или иного вида.

Подводя итог краткой характеристики организационно-правовых форм некоммерческих организаций, установленных законодательством РФ хотелось бы отметить принципиальную важность многообразия возможных способов достижения тех или иных целей некоммерческого характера путем образования юридических лиц, наделенных обособленным имуществом, в отношении которого они имеют вещные права.

# Глава 3. Актуальные проблемы правового обеспечения вещных прав некоммерческих организаций на жилые и нежилые помещения.

## 1. Жилые и нежилые помещения как объекты вещных прав.

В ст. 28 Гражданского Кодекса РФ перечислены объекты гражданских прав - материальные и духовные блага, по поводу которых субъекты гражданского права вступают между собой в правовые отношения.

Среди объектов гражданских прав особое место принадлежит вещам, что определяется, во-первых, их наибольшей распространенностью, и во-вторых, возникновением по поводу вещей правоотношений собственности. Для внесения ясности сразу же определимся, что наука гражданского права под вещами понимает “данные природой и созданные человеком ценности материального мира, выступающие в качестве объектов гражданских прав”.[[83]](#footnote-83)1

Правовое регулирование общественных отношений по поводу владения, пользования и распоряжения разнообразными вещами во многом определяется естественными свойствами последних, зависит от экономического назначения, строится с учетом их ценности и общественных интересов[[84]](#footnote-84)2.

Весьма важное значение имеет отраженная в гражданском Кодексе РФ классификация вещей, которая позволяет законодателю вводить в случаях необходимости специальные режимы, отражающие особенности тех или иных объектов”[[85]](#footnote-85)1.

Норма ст.130 ГК РФ содержит классификацию вещей на движимые и недвижимые, основанную на естественных свойствах объектов гражданских прав. Советской правовой доктриной как не имеющее практического значения деление вещей на движимые и недвижимые было отвергнуто, поскольку земля, недра, воды и леса являлись исключительной государственной собственностью (ст.21 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик от 8 декабря 1961 года).

К недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Благодаря неразрывной связи с землей эти объекты обладают повышенной стоимостью. Аналогичным образом, то есть необходимостью повышенной надежности правил их гражданского оборота, обусловлено отнесение к недвижимости объектов, которые не только способны к пространственному перемещению без ущерба их назначению, но и специально предназначены для этого (абз.2 ч.1 ст.130 ГК РФ). Кроме этого, Гражданский Кодекс РФ допускает, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Законом РФ “Об основах федеральной жилищной политики” от 22 декабря 1992 года №4218-1[[86]](#footnote-86)1 к недвижимости в жилищной сфере также отнесены жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания, сооружения и элементы инфраструктуры жилищной сферы ( ст. 1 Закона). Эта норма, в совокупности с нормой, содержащейся в ч.1 ст.6 Закона, устанавливающей, что в частной (граждан и юридических лиц), государственной, муниципальной собственности, в собственности общественных объединений, а также в коллективной собственности могут находиться недвижимость в жилищной сфере либо ее часть, заложили основы для участия в имущественном обороте как объекта вещных и обязательственных прав жилых помещений (квартир, комнат).

Существенную роль в заполнении правовых пробелов, касающихся регулирования правового положения недвижимости сыграл Федеральный Закон “О товариществах собственников жилья” от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ[[87]](#footnote-87)2. Впервые в законодательстве этот закон дал официальное понятие “помещения”, под которым согласно ст.1 вышеназванного Закона понимается единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанной с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. Данная формулировка имеет исключительную ценность для практического применения в силу того, что учитывает по крайней мере три принципиальных момента действующего гражданского законодательства России. Во-первых, следует положениям ГК РФ о субъектах вещных прав. Во-вторых, признает помещение объектом вещных прав любого субъекта без ограничений, в то время как в ранее действовавшем Законе РСФСР “О собственности в РСФСР” от 24 декабря 1990 года нежилые помещения в домах жилищного фонда причислялись к объектам муниципальной собственности (ст.23 Закона). В-третьих, при определении понятия “помещения” справедливо сделать акцент на целевом назначении помещений, что по существу и является основой для различного правового режима как объектов вещных прав жилых и нежилых помещений.

Представляется необходимым в данном контексте отдельно рассмотреть основные положения законодательного регулирования правового положения этих объектов.

В соответствии с ч.1 ст.288 ГК РФ собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. В ч.2 ст.288 ГК РФ определено, что жилые помещения предназначены для проживания граждан. Ранее уже подвергалась критике законодательная формулировка ч.1 ст.7 Жилищного Кодекса РСФСР. утвержденного Верховным Советом РСФСР 24 июня 1983 года[[88]](#footnote-88)1, в которой назначением жилого помещения обозначено “постоянное проживание граждан”. “Однако не факт длительного проживания человека, семьи в помещении, строении служит доказательством, что они являются жилыми, а их изначальная, по замыслу строительства либо переоборудования предназначенность к этому”[[89]](#footnote-89)2.

Закон использует термин “жилой дом”, используемый в строительстве или наполовину состоящий из жилых помещений. В связи с этим ГК РФ устанавливает, что в жилых домах запрещено размещение промышленных производств (ч.3 ст.288 ГК РФ).

Особый режим жилого помещения, обусловленный характером его назначения выражается в ограничении вещных прав на него в случае бесхозяйственного содержания этого жилого помещения. ГК РФ, вводя подобное ограничение как исключение, устанавливает исчерпывающий перечень оснований для вмешательства уполномоченных государственных органов в осуществление собственником своих исключительных правомочий.

Орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения в случае использования жилого помещения не по назначению, систематического нарушения прав и интересов соседей либо бесхозяйственного обращения с жильем, которое влечет его разрушение (ч.1 ст.293 ГК РФ). Если нарушения содержания жилого помещения влекут разрушение помещения, собственнику может быть назначен соразмерный срок для ремонта помещения. Продолжение нарушения прав и интересов соседей, использования жилого помещения не по назначению либо отказ без уважительных причин произвести необходимый ремонт являются основанием для принятия судом решения по иску органа местного самоуправления о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения (ч.2 ст.293 ГК РФ).

Норма абз.2 ч.3 ст.288 ГК РФ отсылает к жилищному законодательству относительно порядка перевода помещений из жилых в нежилые.

Жилищный Кодекс РФ содержит норму о том, что перевод пригодных для проживания жилых домов и жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда в нежилые, как правило, не допускается (ст.9) . В правовой литературе данная норма оценивается как защита жилищного фонда от необоснованного уменьшения. Жилые помещения, находящиеся в собственности общественных организаций и кооперативов могут быть переведены в нежилые по решению уполномоченных на то органов (ч.2 и ч.3 ст.9 ЖК РФ).

В РФ действует в части, не противоречащей законодательству РФ Положение по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда для постоянного проживания, утвержденное приказом министра жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 5 ноября 1985 года № 529. В соответствии с п.1.2 Положения рассмотрение вопросов о непригодности жилых домов и жилых помещений для постоянного проживания возлагается на междуведомственные комиссии районных, городских, районных в городах администраций. Жилые дома и жилые помещения согласно п.2.1 Положения относятся к категории непригодности для постоянного проживания с учетом физического износа, повреждений несущих конструкций, недостатков планировки и уровня внутреннего благоустройства, а также санитарных требований ( Приложения №1, №2 к Положению). Результатом работы междуведомственной комиссии, назначаемой администрацией города, района в городе является оформление акта об отнесении здания или жилого помещения к категории непригодного для постоянного проживания, а решение о признании жилого дома или жилого помещения непригодным для постоянного проживания, независимо от его ведомственной принадлежности выносится администрацией районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов (органа местного самоуправления).

Назначение нежилых помещений косвенно определяется в абз.2 ч.3 ст.288 ГК РФ - размещение в них собственником предприятия, учреждений, организаций. Жилищный Кодекс РСФСР от 24 июня 1983 года подразделяет нежилые помещения на помещения, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд и помещения для нужд промышленного характера. Первые согласно ч.2 ст.4 ЖК РСФСР могут являться частью или непосредственно быть связаны с жилыми домами. Вторые, в соответствии с ч.2 ст.7 ЖК РСФСР в жилых домах предоставлены быть не могут.

Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 года была утверждена Государственная программа приватизации, где в разделе 2.6 к родовому понятию “объект” нежилого фонда отнесены конкретные их виды: нежилые помещения в жилых домах, включая встроенно-пристроенные помещения, а также здания и сооружения. В данном случае нежилые помещения, как и ранее рассматриваются в качестве частей жилых домов и этим частям противостоят как целые объекты здания и сооружения, объединяемые общим родовым признаком - предназначенностью не для проживания, а для иных целей. “В то же время, очевидно, к нежилым можно отнести и помещения, составляющие функциональные части зданий и сооружений, не предназначенных для проживания”[[90]](#footnote-90)1.

Проблема нежилого помещения как части здания (жилого или нежилого) возникает лишь тогда, когда имеется несколько собственников либо титульных владельцев, реализующих то или иное вещное право не в отношении здания, сооружения целиком, а в отношении его конкретных частей (помещений). Если этого нет, то в принципе никаких проблем не возникает, так как в качестве единого объекта права рассматривается здание в целом. Оно, с точки зрения принятой методологии учета имущества, в качестве объекта нежилого фонда характеризуется единством учетной стоимости и владения. При этом совокупность юридических и физических лиц, отвечающих за техническое состояние и соблюдение норм эксплуатации, рассматривается как единое лицо, отношения между участниками которого регулируются законом или договором. Нормальной правовой моделью оформления совладения нежилыми помещениями в одном здании должен являться механизм общей собственности (чаще всего долевой), когда неизбежно согласовывается порядок использования нежилых помещений, а также мест общего пользования, обслуживающих систем. Эта проблема как правило касается субъектов - несобственников, имеющих ограниченные вещные права на объекты государственной и муниципальной собственности. Закрепленные за ними нежилые помещения не рассматриваются в качестве инвентарного объекта. Это правило не распространяется на такие нежилые помещения (как правило встроенно-пристроенные), которые являются тем основным строением, для целей строительства или эксплуатации был выделен земельный участок.

Представляется, что с целью всестороннего изучения проблемы в рамках данной работы целесообразно рассматривать в качестве объектов вещных прав некоммерческих организаций не только жилые и нежилые помещения, а обобщенные родовыми понятиями объекты - объекты жилого фонда и объекты нежилого фонда, что объясняется их значением для выполнения уставных задач в осуществлении деятельности некоммерческих организаций. При этом будем учитывать, что рассмотренный выше правовой режим объектов недвижимости, объединяемых родовым понятием в целом имеет общие черты.

Научно и практически значимой в гражданском праве признается также классификация объектов гражданских прав (в том числе и вещей). критерием которой является оборотоспособность объекта. По общему правилу объекты могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому на основании различных гражданско-правовых сделок и иных оснований, в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом (чю1 ст.129 ГК РФ). Такие вещи считаются не ограниченными в обороте, могут быть объектом самых различных абсолютных и относительных гражданских правоотношений и принадлежать любым субъектам гражданского права. Напротив, “некоторые виды вещей по соображениям государственной и общественной безопасности, охраны экономических интересов государства, обеспечения здоровья населения и т.п. в обороте ограничены”[[91]](#footnote-91)1. Это означает, что ряд вещей могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо для приобретения вещных прав на некоторые вещи требуется специальное разрешение либо выполнение предусмотренных законом условий (ч.2 ст.129 ГК РФ). К числу таких вещей относятся памятники истории и культуры.

В соответствии со ст.1 Закона РСФСР “Об охране и использовании памятников истории и культуры” от 15 декабря 1978 года[[92]](#footnote-92)1 памятниками истории и культуры являются сооружения, памятные места и предметы, связанные с историческими событиями в жизни народа, с развитием общества и государства, произведения материального и духовного творчества, представляющие историческую, научную, художественную и иную ценность. Памятники истории и культуры, независимо от того, в чьей собственности они находятся, подлежат государственному учету (ст.16 Закона). Особенность правового режима памятников истории и культуры, связанная с ограничением в обороте данных объектов выражается по крайней мере в двух моментах.

Во-первых, вещные права на эти объекты могут быть прекращены в принудительном порядке, если они используются не в соответствии с их характером и назначением либо подвергаются угрозе уничтожения или порчи (ст.28 Закона РСФСР “Об охране и использовании памятников истории и культуры” от 15 декабря 1978 года, ст.240 ГК РФ). Во-вторых, отчуждение памятников истории и культуры допускается с обязательным предварительным уведомлением государственных органов охраны памятников. Государство имеет преимущественное право покупки при продаже памятников (ст.5 Закона РСФСР от 15 декабря 1978 года). Перечисленные ограничения вещных прав дополнительно закрепляются в охранных договорах, заключаемых обладателями вещных прав на памятники истории и культуры с уполномоченными органами исполнительной власти РФ в обязательном порядке (п.3 Постановления Совета Министров РСФСР

от 30 августа 1960 года №1327 “О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР)”[[93]](#footnote-93)1.

Характер вещных прав предполагает, что их объектом может быть только индивидуально-определенная вещь. В связи с этим объекты недвижимости могут быть индивидуализированы в силу естественных свойств (единственные в своем роде памятники истории, культуры), а также в результате выделения из массы однородных объектов по волеизъявлению гражданских прав.

## 2. Нормы гражданского законодательства - материально-правовая основа решения проблем обеспечения вещных прав некоммерческих организаций на жилые и нежилые помещения.

Изучение действующего гражданского законодательства позволяет утверждать то, что в настоящее время имеются достаточно серьезные правовые основы для обеспечения деятельности некоммерческих организаций. Объекты недвижимости - жилые и нежилые помещения - перестали в соответствии с их правовым режимом быть объектами ограниченного круга имущественных отношений и все активнее вовлекаются в товарный оборот. Высокая потребительская стоимость и одновременно исключительная хозяйственная ценность данных объектов обостряют проблему признания и защиты вещных прав субъектов имущественного оборота на эти объекты. При этом надо сказать, что в самом незавидном положении в последнее время находились некоммерческие организации в силу несовершенства ранее существовавшего правового регулирования их деятельности. Признание некоммерческих организаций, имеющих статус юридического лица, субъектами имущественных и прежде всего вещных прав, в том числе и на объекты недвижимости, обеспечивает реальную возможность устранения каких-либо неправомерных притязаний иных субъектов на имущественные основы деятельности некоммерческих организаций.

Прежде всего система норм гражданского законодательства обеспечивает защиту права собственности.

Так, с полной уверенностью можно утверждать, что ушел в прошлое вопрос о неопределенности правового положения имущества, который в ранее существовавшей судебно-арбитражной практике возникал по поводу притязаний КП РСФСР на имущество, собственником которого являлось государство. Пленум Высшего Арбитражного Суда в Постановлении №17 от 1 октября 1993 года по делу № К1/31 поставил вопрос о необходимости дать правовую оценку правомочности обкома КП РСФСР на распоряжение имуществом (помещения гаража и автомастерских) построенного за счет средств областного, а не партийного бюджета[[94]](#footnote-94)1. Данные правовые споры во многом являются результатом вмешательства политической идеологии в сферу правового регулирования имущественных отношений. В фактическом владении КП РСФСР находилось имущество, законным титулом на которое эта организация не обладала. Согласно Указа Президента РФ от 25 августа 1991 года №90 “Об имуществе КПСС и Коммунистической партии РСФСР” государственной собственностью объявлено все принадлежавшее КПСС и КП РСФСР недвижимое и движимое имущество (п.1)[[95]](#footnote-95)2. Постановлением Конституционного Суда РСФСР от 30 ноября 1992 года п.1 Указа Президента РСФСР от 25 августа 1991 года №90 признан несоответствующим Конституции РСФСР в той части имущества, которая на момент издания Указа фактически находилась во владении, пользовании и распоряжении органов и организаций КПСС и КП РСФСР, но собственник которой не был определен[[96]](#footnote-96)3.

Действующее гражданское законодательство исключает возможность смешения собственности общественных организаций и иных субъектов вещных прав, чему во многом способствует введенная ГК РФ обязательная государственная регистрация недвижимости, механизм которой нашел адекватное выражение в Законе РФ “О

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ.

При разрешении споров, связанных с признанием права собственности некоммерческих организаций, арбитражные суды как правило исходят из того, что основным способом приобретения основания (титула) права собственности является возникновение права собственности на новую вещь. Право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество (жилые и нежилые помещения) возникает с момента его регистрации. В арбитражной практике уделяется внимание источникам финансирования строительства объектов недвижимости, поскольку денежные средства являются источником приобретения имущества юридических лиц. Наибольшее количество споров связано с признанием права собственности жилищно-строительных кооперативов на нежилые помещения в домах жилищно-строительных кооперативов[[97]](#footnote-97)1. Сложность данной проблемы заключается в том, что данные некоммерческие организации безусловно нуждаются в защите необоснованно ущемляемых интересов, поскольку вещные права на встроенно-пристроенные помещения в домах жилищно-строительных кооперативов становятся единственными объектами недвижимости данных некоммерческих организаций, так как жилые помещения становятся собственностью членов жилищно-строительных кооперативов, полностью внесших свой паевой взнос за них. Однако нельзя не учитывать и то, что до перехода на рыночные отношения

встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах служили материальной основой социальной инфраструктуры, с чем нельзя не считаться при вовлечении их в рыночную сферу.

Установленная гражданским Кодексом РФ презумпция законности фактического владения играет важнейшую роль в условиях приватизации. В частности, Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 1892/96 от 5 ноября 1996 года[[98]](#footnote-98)1 признано недействительным распоряжение правительства г.Москвы от 11 июля 1995 года № 600 которым гостиничный комплекс “Юность” принят в муниципальную собственность. Арбитражный суд установил, что спорное имущество с 1961 года находится на балансе общественной организации - Российского Союза молодежи, а также в ее владении, а значит является собственником указанного комплекса до тех пор, пока право собственности на спорный объект не будет оспорено в судебном порядке.

Арбитражно-судебная практика богата примерами нарушения прав общественных организаций (объединений) со стороны местных администраций. В основном, арбитражный суд исходит из того, что защита вещных прав должна иметь материально-правовое основание, то есть право собственности должно подтверждаться титулом (первоначальный или производный способ приобретения вещного права). Но кроме этого, арбитражный суд в своем решении, как правило, отмечает значимость спорного имущества для выполнения уставных целей общественных организаций. Постановлением № 1921/95 от 14 ноября 1995 года[[99]](#footnote-99)2 Президиум Высшего Арбитражного Суда не только признал недействительным Постановление Главы администрации Смоленской области об изъятии нежилых помещений у Смоленского облсовета Российской оборонной и спортивно-технической организации (РОСТО), созданного на средства общественных организаций бывшего ДОСААФ, но также указал на значимость наделения организаций РОСТО имуществом, созданным за счет средств ДОСААФ, а также имуществом, созданным за счет средств

государства и переданным ДОСААФ для выполнения задач по подготовке граждан по военно-учетным специальностям и военно-прикладным видам спорта.

Наиболее сложной до сих пор остается проблема защиты вещных прав особого вида общественных организаций (объединений) - профессиональных союзов. “До 1991 года вся система и ведение учета профсоюзного имущества строилась таким образом, что это был единый бюджет профессиональных союзов. Местные комитеты, межсоюзные организации, городские, районные, областные советы профсоюзов имели только право оперативного управления имуществом”[[100]](#footnote-100)1. Нельзя сказать, что существующее ныне законодательство, регулирующее деятельность профессиональных союзов в РФ является несовершенным. Напротив, закон достаточно эффективно обеспечивает возможность решения социальных и профессиональных проблем членов профсоюза, имеющего статус юридического лица. Однако главной основой деятельности профессиональных союзов по решению уставных задач безусловно является имущественная обособленность профсоюзов. Недвижимость относится к такому роду имущества, которое требует больших капитальных вложений и создается в течение определенного времени.

Поэтому свои имущественные права на объекты недвижимости профессиональные союзы нередко обосновывают фактом правопреемства, когда на одни и те же объекты заявляют вещные права отделившиеся профсоюзы. При этом спорным объектом зачастую являются жилые помещения, что обусловлено традиционно сложившимися целями уставной деятельности профессиональных союзов. В судебно-арбитражной практике по данным видам споров основным объектом оценки становятся уставные документы, положения о первичных профсоюзных организациях, поскольку решение вопроса о действительности последних и наличия материального права на иск (титул собственника) взаимозависимы[[101]](#footnote-101)1.

Судебно-арбитражная практика последних лет. касающаяся рассмотрения дел с участием учреждений в подавляющем своем большинстве показывает, что участие данного вида некоммерческих организаций в имущественном обороте сопровождается либо нарушением прав самого учреждения, либо нарушением прав третьих лиц. Что касается последних, то как правило они страдают из-за неопределенного правового режима спорных объектов недвижимости. Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в Постановлении № 1520/96 от 17 сентября 1996 года[[102]](#footnote-102)2 отметил, что при рассмотрении спора о расторжении договора аренды нежилого помещения между учреждением (арендодателем) и ТОО (арендатором) было установлено, что учредительным договором не перечислены объекты, закрепленные за учреждением на праве оперативного управления. Кроме того из устава учреждения, не усматривалось, за счет какого источника финансировалось спорное помещение, к какой собственности оно относилось, на основании каких документов спорное помещение передавалось на баланс и в оперативное управление, а также одобрен ли собственником договор аренды.

Права владельца права оперативного управления нарушаются в связи с приватизацией объектов недвижимости. Следует учесть, что судебная защита может быть гарантирована учреждению только при наличии соответствующим образом оформленных вещных прав[[103]](#footnote-103)1. Действующее законодательство ограничивает право собственника либо управомоченного им органа (например, Государственный Комитет по управлению государственным имуществом, его территориальные агентства в соответствии с Постановлением Правительства РФ “О делегировании полномочий правительства РФ по управлению и распоряжению объектами федеральной собственности” от 10 февраля 1994 года № 9[[104]](#footnote-104)2 распоряжаться закрепленным за учреждением имуществом. В соответствии с п.41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 6/8 от 1 июля 1996 года “О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского Кодекса РФ”[[105]](#footnote-105)3 при рассмотрении дел по заявлениям учреждений или казенных предприятий о признании недействительными актов управомоченных собственником органов об изъятии или распоряжении имуществом, принадлежащим учреждениям на праве оперативного управления, следует исходить из того, что бремя доказывания наличия обстоятельств, являющихся в соответствии с ГК РФ основаниями для изъятия либо иного распоряжения имуществом (п.2 ст.296 ГК РФ) возложено на соответствующий управомоченный собственником орган.

Законодательное регулирование участия некоммерческих организаций в имущественном обороте во многом уже обрело характерные черты. Как видится, судебной и арбитражной практике еще предстоит решить немало вопросов, связанных с защитой имущественных прав некоммерческих организаций. При этом именно на правоохранительные органы закон возлагает задачу предотвращения коммерциализации деятельности вышеназванных субъектов. Защита вещных прав некоммерческих организаций на объекты недвижимости - жилые и нежилые помещения должна отвечать требованиям гражданского законодательства и неразрывно связываться с уставной деятельностью данных юридических лиц.

# Заключение

Подводя итог проведенному изучению и анализу действующего гражданского законодательства и научных публикаций специалистов в области гражданского права, хотелось бы отметить, что в рамках данной работы была осуществлена попытка комплексного рассмотрения институтов гражданского права, которые сами по себе могли бы стать отдельным предметом серьезного научного исследования. Думается, что цивилистика должное внимание должна уделять проблемам конкретного правоприменения, а оно, как правило, связано с одновременным регулирующим воздействием неопределенного числа правовых норм. Это в свою очередь требует от действующего законодательства единообразия, которое обеспечивают правовые, прежде всего конституционные, принципы. Представляется, что Гражданский Кодекс РФ является примером пусть не идеальной (как и любого нормативного акта переходного периода), но в большей своей части научно-обоснованной и практически ценной систематизации гражданско-правовых норм. Основанное на конституционных принципах и цивилистической теории вещных прав принципиально новое логическое построение права собственности, как одной из пяти ключевых подотраслей гражданского права, внесло стройность и ясность и в другие институты гражданского права. При условии диспозитивного характера норм гражданского права это способствует быстрому решению порожденных практикой гражданского оборота трудностей. Хотелось бы надеяться, что в данной работе удалось отразить все отмеченные правовые явления.

Студентка 5 курса

гуманитарного факультета ВГУ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Цветкова И.Ю.

**Список используемых сокращений.**

РФ — Российская Федерация (Россия)

ФЗ — Федеральный Закон

ГК РФ — Гражданский Кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ

Ведомости РФ — Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР

Ведомости СССР — Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР.

СП РСФСР — Собрание постановлений Правительства РСФСР

САПП РФ — Собрание актов Президента и Правительства РФ

ВВАС РФ — Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ

Гос. и право — журнал “Государство и право”

Хоз. и право — журнал “Хозяйство и право”

Вестник МГУ — журнал “Вестник Московского государственного университета”.

Юрид.лит. — Издательство “Юридическая литература”

М., СПб. — сокращения от “Москва”, “Санкт-Петербург”

**Нормативные акты**

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года. (Российская газета, 25 декабря 1993 года, с.3-6).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. от 30 ноября 1994 года № 52-ФЗ (Российская газета, 8 декабря 1994 года, с.3).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. от 26 января 1996 года № 14-ФЗ
4. ФЗ “О введении в действие части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации” от 30 ноября 1994 года № 52-ФЗ (Российская газета, 8 декабря 1994 года, с.3).
5. Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик, утвержденные Законом СССР от 8 декабря 1961 года (Ведомости СССР, 1961, № 50, ст.525).
6. Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик утвержденные 31 мая 1991 года (Ведомости СССР, 1991, № 26, ст. 733).
7. Гражданский кодекс РСФСР, утвержденный Законом РСФСР от 11 июня 1964 года (Ведомости РСФСР, 1964, № 24, ст.406).
8. Жилищный кодекс РСФСР, утвержденный Верховным Советом РСФСР от 24 июня 1983 года (Ведомости РФ, 1983, № 26, ст.833).
9. Закон СССР “Об общественных объединениях" от 9 октября 1990 года (Ведомости СССР, 1990, № 42, ст. 839).
10. Закон РФ "О свободе совести и религиозных объединениях " от 26 сентября 1997 года № 125-ФЗ (Российская газета, 1 октября 1997 года).
11. Закон СССР “О кооперации в СССР” от 26 мая 1988 года (Ведомости СССР, 1988, № 22, ст. 356).
12. Закон РФ “О потребительской кооперации” от 19 июня 1992 года № 3085-1 (Российская газета, 23 июля 1992 года, с.6).
13. Закон РФ “Об основах Федеральной жилищной политики” от 24 декабря 1992 года № 4218-1 (Ведомости РФ, 1993, № 3, ст.99).
14. ФЗ “Об общественных объединениях” от 19 мая 1995 года № 82-ФЗ (Российская газета, 25 мая 1995 года).
15. ФЗ “О некоммерческих организациях” от 12 января 1996 года № 7-ФЗ (Собрание законодательства РФ, 1996, № 3, ст.145).
16. ФЗ “О профессиональных союзах, их правах и гарантиях деятельности” от 12 января 1996 года № 10-ФЗ (Собрание законодательства, 1996, № 3, ст.148).
17. ФЗ “О внесении изменений и дополнений в Закон РФ “Об образовании” от 12 января 1996 года № 12-ФЗ (Собрание законодательства РФ, 1996, № 3, ст. 150).
18. ФЗ “Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ” от 28 августа 1995 года № 154-ФЗ (Собрание законодательства РФ, 1995, № 35).
19. ФЗ “О благотворительной деятельности и благотворительных организациях от 11 августа 1995 года, № 135-ФЗ (Российская газета, 17 августа 1995 года, с.2-4).
20. ФЗ “О товариществах собственников жилья” от 15 июня 1996 года, № 72-ФЗ (Собрание законодательства РФ, 1995, № 25, ст.2963).
21. ФЗ “О науке и научно-государственной политике” от 27 августа 1996 года (Российская газета, 1996, 3 сентября, с.4-5).
22. Закон РСФСР “О свободе вероисповеданий” от 25 октября 1990 года.
23. Закон РСФСР “Об охране и использовании памятников истории и культуры (Свод законов РСФСР, том 3).
24. Распоряжение Президента РФ “О передаче религиозным организациям культовых зданий и иного имущества” от 23 апреля 1993 года № 281-рп. (САПП, 1993, № 17, ст.1455).
25. Постановление Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 года № 1327 “О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР” (СП РСФСР, 1976, № 17, ст. 134).
26. Постановление Правительства РФ “О делегировании полномочий Правительства РФ по управлению и распоряжению объектами Федеральной собственности“ от 10 февраля 1994 года, с.5).
27. Постановление Правительства РФ “Об утверждении Положения об основах хозяйственной деятельности и финансирования организаций культуры и искусства от 26 июня 1996 года № 609 (Экономика и жизнь, № 33, август 1995 года, с. 31).
28. Положение по оценке непригодности жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда (Утверждено приказом Министра жилищно-коммунального хозяйства от 5 ноября 1985 года № 529).

**Литература:**

1. Андреев В.К. Гражданский кодекс Российской Федерации и новейшее законодательство // Государство и право. 1996, № 4, с. 110-116.
2. Андреев В.К. Метаморфозы права собственности в России и в СССР (1917-1992)// Гос. и право, 1993, № 3 с.40-48.
3. Брагинский М. Юридические лица (Комментарий ГК РФ).- Хозяйство и право, 1998,№ 3, c.11-21.
4. Глазьев С. О внесении в Гос. Думу России законопроектов об имущественных правах религиозных организаций. // Вопросы экономики, 1994, № 9, с.96-100.
5. Гражданское и торговое право капиталистических государств.- М.:Межд. отношения,1992.
6. Гражданское право. Часть первая. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П.Сергеева.- СПб.: Изд-во ТЕИС, 1996.
7. Гражданское право. Часть вторая./ Под ред. Н.Д.Егорова , А.П.Сергеева.- СПб.: Проспект, 1997.
8. Гражданское право России. Часть первая. Курс лекций. / Под ред О.Н.Садикова. - М.: Юрид. лит., 1996.
9. Ермаков В. Проблемы потребительской кооперации. // Экономист, 1995, № 6, с.24-28.
10. Жилищное законодательство: Комментарий. / Под ред. В.Ф.Яковлева, П.И.Седугина.- М.: Юрид.лит., 1991.
11. Жилищное право: нормативные акты и документы.- М.: Юрид. лит., 1995.
12. Зинченко С., Лапач В., Газарьян Б. Вещные права предприятий. // Хоз. и право, 1993, № 7, с. 37-52.
13. Зинченко С., Лапач В., Газарьян Б. О правовом режиме нежилых помещений. // Хоз. и право, 1994, № 5, с.105-115.
14. Кичихин А., Щербакова Н. Частное жилье - собственность и сделки.// Закон, 1996, № 8, с.38-49.
15. Коломийченко О., Лукьянова Н. Рынок недвижимости в свете антимонопольных правил.// Хоз. и право, 1997, № 2, с.50-61.
16. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации.- М.: Редакция журнала Хозяйство и право, фирма “Спарк”, 1995.
17. Конституция и право собственности общественных организаций.// Советское государство и право, 1979, № 10, с.31-39.
18. Кооперативное право: Учеб.пособие./ А.А.Собчак, В.Ф.Яковлева, В.С. Тимескова и др. Спб.- 1992.
19. Копылов А.В. Возникновение и развитие ограниченного вещного права на землю.// Гос. и право, 1993, № 4, с.144-150.
20. Крылов К. Новое гражданское законодательство России. // Профсоюзы, 1995, № 6, с. 30-31.
21. Кудрявцева Г.А. Имущественные права органов общесоюзных фондов и движений.// Сов. государство и право, 1990, № 4, с.47-52.
22. Кудрявцева Г.А. Материальная основа деятельности общественных организаций на современном этапе.- М.:Наука, 1988.
23. Кудрявцева Г.А. Право собственности общественных объединений по федеральному законодательству России.// Гос. и право,1998, № 4, с.34-41.
24. Лупарев Г.П. Социальное назначение религиозных организаций как основа их
25. правового статуса.// Гос. и право, 1995, № 11, с.23-31.
26. Любимова Р. Некоторые вопросы, связанные с правом собственности профсоюзных организаций.// Хоз. и право, 1994, № 12, с. 75.
27. Макаров Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в жилищной сфере.- Хозяйство и право, 1998, № 3, с.109-118.
28. Масляев А.И. Основные проблемы правового регулирования собственности общественных организаций.// Сов. государство и право, 1989, № 1, с. 29-35.
29. Масляев А.И. Право собственности общественных объединений.// Закон, 1993, № 2, с. 82-84.
30. Мозолин В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночным отношениям.- М.: Институт гос. и права РАН, 1992.
31. Морозова Л.А. Государство и собственность. // Гос. и право, 1996, № 12, с.19-33.
32. Новое законодательство РФ о кооперативах. Проблемы и перспективы кооперативного движения в России. (“Круглый стол”). // Гос. и право, 1996, № 5, с.25-38.
33. Особенности правового положения субъектов и объектов имущественных и личных неимущественных отношений в развитом социалистическом обществе. Тарту: ТГУ, 1986.
34. Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: Некоторые проблемы правоприменения.- Хозяйство и право, 1998, № 7, c.68-72, №8, c.46-50.
35. Рыночные отношения в жилищной сфере. Сборник законодательных актов и гражданско-правовых документов. (Сост. В.Н. Иванов.- М.: Информационно-внедренческий центр “Маркетинг”, 1995.
36. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. - М.: Юрид. лит., 1991.
37. Суханов Е.А. Некоммерческие организации как юридические лица (Комментарий ГК РФ), Хозяйство и право,1998, № 4,с.8-15, № 5, c. 3-13.
38. Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах (Комментарий ГК РФ).// Хоз. и право, 1995, № 6, с.29-46.
39. Суханов Е.А. Основы гражданского законодательства. // Хоз. и право, 1992, № 1, с. 13-23.
40. Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности (Комментарий ГК РФ) Хозяйство и право, 1998, №6,c.3-13.
41. Суханов Е.А. Юридические лица, государственные и муниципальные образования (Комментарий ГК РФ). // Хоз. и право, 1995, № 4, с. 3-26.
42. Толстой Ю.К. Еще раз о формах собственности в Российской Федерации. // Известия вузов. “Правоведение”, 1993, № 3, с.28-33.
43. Черноморец А.Е. Некоторые теоретические проблемы права собственности в свете ГК РФ. // Гос. и право, 1996, № 1, с.95-105.
44. Щенникова Л.В. Категория “собственность” в российском гражданском законодательстве и русской цивилистике. // Гос. и право, 1995, № 3, с.96-103.

**Материалы судебно-арбитражной практики :**

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 30 ноября 1992 года по делу о проверке конституционности Указов Президента РФ от 23 августа 1991 года № 79 от 23 августа 1991 года № 79 “О приостановлении деятельности Компартии РСФСР”, от 25 августа 1991 года № 90 “Об имуществе КПСС и Компартии РСФСР” и от 6 ноября 1992 года № 169 “О деятельности КПСС и КП РСФСР”, а также о проверке конституционности КП РСФСР (Ведомости РФ, 1993, № 11, ст.400).
2. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 сентября 1992 года № 13 “О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с применением законодательства о собственности (Закон, 1993, № 2, с. 74-76).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 6/8 от 1 июля 1996 года “О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации” (ВВАС РФ, 1996, № 9, с.5-20).
4. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 24 от 21 октября 1993 года (ВВАС РФ, 1994, № 2, с.35).
5. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 26 от 27 сентября 1994 года (Российская юстиция, 1995, № 2)
6. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 4 от 28 февраля 1995 года (ВВАС РФ, 1995, № 8, с.92).
7. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 5007/95 от 19 апреля 1995 года (ВВАС РФ, 1996, № 2, с.45).
8. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 1921/95 от 14 ноября 1995 года (ВВАС РФ, 1996, № 2, с.89).
9. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 6083/95 от 21 декабря 1995 года (ВВАС РФ, 1996, № 3, с.71).
10. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 7207/95 от 26 декабря 1995 года (ВВАС, 1996, № 3, с. 85).
11. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 1892 от 5 ноября 1996 года (ВВАС РФ. 1997, № 2, с. 45).
12. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 1520/96 от 17 сентября 1996 года (ВВАС РФ, 1997, № 3, с. 42-43).
13. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 3928/95 от 16 апреля 1996 года (ВВАС РФ, 1996, № 8, с. 22).
14. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 5335/94 от 13 августа 1996 года (ВВАС РФ, 1996, № 10, с.115).

1. 1 Теория государства и права. Под ред. Г.Н.Манова.- М.: Изд-во "БЕК", 1995,c.129. [↑](#footnote-ref-1)
2. 2 Там же, c. 129. [↑](#footnote-ref-2)
3. 1 Гражданское права России.Курс лекций. Часть первая. Под ред. О. Н. Садикова.-М.: Юрид. лит., 1996.-с.169. [↑](#footnote-ref-3)
4. 2 Суханов Е. Общие положения о праве собственности и других вещных правах (комментарий ГК РФ) Хозяйство и право. 1995. № 6. C. 44. [↑](#footnote-ref-4)
5. 3 Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР,1990,№30.ст.416. [↑](#footnote-ref-5)
6. 4 Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР,1991,№26,ст.733. [↑](#footnote-ref-6)
7. 5 Российская газета,1994,8 декабря,с.4-15. [↑](#footnote-ref-7)
8. 1 Суханов Е. Общие положения о праве собственности и других вещных правах. Хозяйство и право,1995,№6,с.29. [↑](#footnote-ref-8)
9. 2 Гражданское право.Ч.1Учебник под ред.Ю.К.Толстого,А.П.Сергеева.-М.:Изд-во ТЕИC,1996,с.283. [↑](#footnote-ref-9)
10. 3 Гражданское право России.Курс лекций.Под ред.О.Н.Садикова.-М.-Юрид.лит.,1996,с.169. [↑](#footnote-ref-10)
11. 1 Теория государства и права.Под ред.Г.Н.Манова.-М.:Изд-во БЕК,1995,c.132. [↑](#footnote-ref-11)
12. 2 Там же, c. 137. [↑](#footnote-ref-12)
13. 3 Там же, c. 137. [↑](#footnote-ref-13)
14. 1 Щенникова Л.В. Категория “Собственность” в гражданском праве и русской цивилистике // Гос. и право, 1995, №3,с.97. [↑](#footnote-ref-14)
15. 2 Гражданское право. Часть 1./ Под ред. Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева.- М.: Изд-во ТЕИС, 1996.- с.288. [↑](#footnote-ref-15)
16. 1 Щенникова Л.В. Категория “Собственность” в гражданском праве и русской цивилистике // Гос. и право, 1995, №3.с.102. [↑](#footnote-ref-16)
17. 2 Гражданское право России. Курс лекций. Часть1 / Под ред.О.Н. Садикова.- М.:Юрид. лит., 1996.- с.170. [↑](#footnote-ref-17)
18. 1 Гражданское право России. Курс лекций. Часть 1. / Под ред. О.Н.Садикова .- М.: Юрид.лит., 1996, с.170. [↑](#footnote-ref-18)
19. 2 Там же, с. 102 [↑](#footnote-ref-19)
20. 3 Гражданское право. Учебник. Часть 1. / Под ред. Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева.- М.:Изд-во ТЕИС, 1996, с.59. [↑](#footnote-ref-20)
21. 1 Гражданское и торговое право капиталистических государств. Учебник.- М.:Международные отношения, 1992, с.195. [↑](#footnote-ref-21)
22. 1 Суханов Е.А. Лекции о праве собственности.- М.: Юрид.лит., 1991,с.7. [↑](#footnote-ref-22)
23. 2 Там же, с.7. [↑](#footnote-ref-23)
24. 1 Суханов Е.А. Лекции о праве собственности.- М.: Юрид.лит., 1991, с.15. [↑](#footnote-ref-24)
25. 2 Гражданское и торговое право капиталистических государств.- М.: Междунар. отношения, 1992, с.211. [↑](#footnote-ref-25)
26. 1 Суханов Е.А. Лекции о праве собственности.- М.: Юрид.лит.,1991, с. 21. [↑](#footnote-ref-26)
27. 2 Морозова Л.А. Государство и собственность // Гос. и право,1996,№12, с.19-23. [↑](#footnote-ref-27)
28. 1 Гражданское и торговое право капиталистических государств.-Междунар.отношения,1992, с.216. [↑](#footnote-ref-28)
29. 2 Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах.//Хоз. и право, 1995, №6,с.31. [↑](#footnote-ref-29)
30. 3 Гражданское и торговое право капиталистических государств.М.:Межд.отнош.,1992с.63 [↑](#footnote-ref-30)
31. 1 Суханов Е.А. Лекции о праве собственности.- М.:Юрид.лит., 1991, с.24. [↑](#footnote-ref-31)
32. 2 Гражданское право. Часть1 / Под ред. Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева.- М.:Изд-во ТЕИС, 1996, с.298. [↑](#footnote-ref-32)
33. 3 Суханов Е.А. Лекции о праве собственности.-М.: Юрид.лит., 1991, с.10. [↑](#footnote-ref-33)
34. 1 Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах. // Хоз. и право, 1995, №6, с. 30. [↑](#footnote-ref-34)
35. 2 Гражданское и торговое право капиталистических государств.-М.:Междунар.отношения, 1992, с.68. [↑](#footnote-ref-35)
36. 3 Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах.// Хоз. и право, 1995, №6, с.29. [↑](#footnote-ref-36)
37. 2 Там же, с.29. [↑](#footnote-ref-37)
38. 3 Андреев В.К. Метаморфозы права собственности в России и в СССР (1917-1992).// Гос. и право, 1993, №3, с. 43. [↑](#footnote-ref-38)
39. 4 Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах.// Хоз. и право,1995, №6, с.36. [↑](#footnote-ref-39)
40. 1 Российская газета, 25 декабря 1993, с.3-6. [↑](#footnote-ref-40)
41. 1 Информационное письмо ВАС РФ от 13 ноября 1997 года № 21.- Хозяйство и право, 1998, № 4, c.72. [↑](#footnote-ref-41)
42. 1 Леонова Г.Б. Категория вещных прав в советском гражданском праве.// Вестник МГУ. Серия 11.Право. 1991, №5, с.73. [↑](#footnote-ref-42)
43. 1 Гражданское право. Учебник.Часть1/ Под ред. Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева.-М.: Изд-во ТЕИС, 1996,с.64.

    2 Там же, с.69. [↑](#footnote-ref-43)
44. [↑](#footnote-ref-44)
45. 1 Гражданское и торговое право капиталистических государств.-М:Межд.отнош., 1992,с.237. [↑](#footnote-ref-45)
46. 2 Гражданское право. Ч.1 / Под ред. Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева.- М.:Изд-во ТЕИС, 1996, с.287 [↑](#footnote-ref-46)
47. 1 Суханов Е.А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах.// Хоз. и право, 1995,№6,с.45. [↑](#footnote-ref-47)
48. 2 Там же, с.45. [↑](#footnote-ref-48)
49. 1 Щенникова Л.В. Категория “собственность” в российском гражданском законодательстве и русской цивилистике // Гос. и право, 1995, №3,с.97. [↑](#footnote-ref-49)
50. 1 Суханов Е.А. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления.-// Хоз.и право, 1995,№7, с.3. [↑](#footnote-ref-50)
51. 2 Ведомости Верховного Совета СССР, 1961, № 50, ст.525. [↑](#footnote-ref-51)
52. 3 Зинченко С., Лапач В., Газарьян Б. Вещные права предприятий // Хоз.и право, 1993, №7, с.46. [↑](#footnote-ref-52)
53. 1 Суханов Е.А. Право хозяйственного ведения и опреативного управления.// Хоз.и право,1995, №7,с.4. [↑](#footnote-ref-53)
54. 1 Гражданское право. Часть 1. / Под ред. Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева.- М.: Изд-во ТЕИС, 1996, с.287. [↑](#footnote-ref-54)
55. 1 Суханов Е.А.Право хозяйственного ведения, право оперативного управления.//Хоз. и право, 1995, №7,с.9. [↑](#footnote-ref-55)
56. 2 Там же, с.9. [↑](#footnote-ref-56)
57. 1 Суханов Е.А. Право хозяйственного ведения, право оперативного управления.// Хоз. и право, 1995, с.11. [↑](#footnote-ref-57)
58. 2 Гражданское право. Часть1. / Под ред.Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева. - М.: Изд-во ТЕИС,1996, с.291. [↑](#footnote-ref-58)
59. 1 Гражданское право. Часть1. / Под ред. Ю.К.Толстого, А.П.Серегеева. - М.: Изд-во ТЕИС, 1996, с.107. [↑](#footnote-ref-59)
60. 1 Андреев В.К. Гражданский Кодекс Российской Федерации и новейшее гражданское законодательство. // Гос. и право, 1996, №4, с.115. [↑](#footnote-ref-60)
61. 1 Андреев В.К. Гражданский Кодекс Российской Федерации и новейшее законодательство. // Гос. и право,1996, №4, с.115. [↑](#footnote-ref-61)
62. 2 Рахмилович В.А О достижениях и просчетах нового Гражданского Кодекса РФ // Гос. и право, 1995, №4, с.123. [↑](#footnote-ref-62)
63. 1 Суханов Е.А. Основы гражданского законодательства // Хоз. и право,1992, №1, с.14. [↑](#footnote-ref-63)
64. 2 Собрание законодательства РФ 1995, №3, ст.145. [↑](#footnote-ref-64)
65. 1 Гражданское право. Часть 1. / Под ред. Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева.- М.: Изд-во ТЕИС, 1996, с.362. [↑](#footnote-ref-65)
66. 2 Суханов Е.А. Юридические лица, государственные и муниципальные образования. (Комментарий ГК РФ).// Хоз. и право, 1995, №4, с.7. [↑](#footnote-ref-66)
67. 1 Кудрявцева Г.А. Материальная основа деятельности общественных организаций на современном этапе.- М.:Наука, 1988, с.15. [↑](#footnote-ref-67)
68. 1 Толстой Ю.К. Еще раз о формах собственности в Российской Федерации. // Известия вузов. “Правоведение”, 1993, № 3, с. 29. [↑](#footnote-ref-68)
69. 2 Российская газета, 23 июля 1992 года, с.6. [↑](#footnote-ref-69)
70. 3 Там же, с.6. [↑](#footnote-ref-70)
71. 1 Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР, 1988, № 22, ст.356. [↑](#footnote-ref-71)
72. 2 Новое законодательство о кооперативах. Проблемы и перспективы кооперативного движения в России (“круглый стол”). // Государство и право, 1996, № 5, с.25. [↑](#footnote-ref-72)
73. 3 Российская газета, 25 мая 1995 года, с.2-5. [↑](#footnote-ref-73)
74. 1 Мищенко Г.В. Конституция и право собственности общественных организаций.// Советское государство и право, 1979, №10, с.38. [↑](#footnote-ref-74)
75. 2 Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР, 1990, №42, ст. 839. [↑](#footnote-ref-75)
76. 1 Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, №3, ст.148. [↑](#footnote-ref-76)
77. 2 Российская газета 17 августа 1995 года, с.3-5. [↑](#footnote-ref-77)
78. 1 Российская газета, 1 октября 1997 года,с.3-4. [↑](#footnote-ref-78)
79. 1 Собрание законодательства РФ, 1996, №3, ст.150. [↑](#footnote-ref-79)
80. 2 Российская газета, 3 сентября 1996 года, с.25. [↑](#footnote-ref-80)
81. 3 Российская газета, 8 сентября 1995 года, с.2-5. [↑](#footnote-ref-81)
82. 4 Экономика и жизнь, № 33, август 1995 года, с.31. [↑](#footnote-ref-82)
83. 1 Гражданское право. Часть 1. / Под ред. Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева.- М.: Изд-во ТЕИС,1996,с.173. [↑](#footnote-ref-83)
84. 2 Особенности правового положения субъектов и объектов имущественных и личных неимущественных отношений в развитом социалистическом обществе.- Татру: ТГУ, 1986. [↑](#footnote-ref-84)
85. 1 Комментарий части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации.- М.: Редакция журнала “Хозяйство и право”, фирма “Спарк”, 1995, с.204. [↑](#footnote-ref-85)
86. 1 Российская газета, 23 января 1993 года, с.5-6. [↑](#footnote-ref-86)
87. 2 Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 25, ст. 2963. [↑](#footnote-ref-87)
88. 1 Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1983, №26, ст. 833. [↑](#footnote-ref-88)
89. 2 Жилищное законодательство: Комментарий./ Под ред. В.Ф.Яковлева, П.И.Седугина. - М.: Юрид. лит., 1991.- с.34. [↑](#footnote-ref-89)
90. 1 Зинченко С., Лапач В., Газарьян Б. О правовом режиме нежилых помещений.// Хоз. и право, 1994, №5, с.106. [↑](#footnote-ref-90)
91. 1 Гражданское право. Часть первая. / Под ред. Ю.К.Толстого, А.П.Сергеева.- М.: Изд-во ТЕИС. 1996, с.176. [↑](#footnote-ref-91)
92. 1 Свод законов РСФСР, том 3, с.210. [↑](#footnote-ref-92)
93. 1 Охрана памятников истории и культуры.- М.:Юрид.лит.,1973, с.138. [↑](#footnote-ref-93)
94. 1 Российская юстиция, 1993, №1, с.26. [↑](#footnote-ref-94)
95. 2 Ведомости съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР.1991, №35, ст.1049. [↑](#footnote-ref-95)
96. 3 Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР,1993,№11,ст.400. [↑](#footnote-ref-96)
97. 1 См. “Закон”, 1994, № 10.

    Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 1996, №3, с.50.

    Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 1996, №3, с.85.

    Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 1996, №3, с.22. [↑](#footnote-ref-97)
98. 1 Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 1996, №2, с.45-46. [↑](#footnote-ref-98)
99. 2 Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 1996, №2, с.89. [↑](#footnote-ref-99)
100. 1 Любимова Р. Некоторые вопросы, связанные с правом собственности профсоюзных организаций.// Хоз. и право,1994, № 12, с. [↑](#footnote-ref-100)
101. 1 Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 1996, № 3, с.71. [↑](#footnote-ref-101)
102. 2 Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 1997, №3, с. 42. [↑](#footnote-ref-102)
103. 1 Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 199 , №2, с.45. [↑](#footnote-ref-103)
104. 2 Российская газета, 18 февраля 1994 года, с.5. [↑](#footnote-ref-104)
105. 3 Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ, 1996, № 9, с.5-20. [↑](#footnote-ref-105)