**Вещно-правовые способы защиты прав собственности**

**Введение**

Ядро экономического базиса общества составляют господствующие в нем отношения собственности. Поэтому охрана отношений собственности, на которые опирается государство, составляет одну из важнейших задач государства любого исторического типа.

Охрана собственности осуществляется всеми отраслями права. Ведущая роль принадлежит конституционному праву. В соответствии с Конституцией РФ в Российской федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, и иные формы собственности (ч2, ст8).

Положения Конституции РФ развиваются и конкретизируются в нормах административного, финансового, трудового, уголовного, гражданского и других отраслей права. В рамках гражданского права изучаются не все, а только гражданско-правовые способы охраны собственности.[1]

При охране права собственности различные нормы и институты права собственности играют различную роль. Одни из них охраняют отношения собственности путем их признания, тем самым, распространяя на них защиту гражданского закона. Таковы, например нормы об отсутствии ограничений количества и стоимости имущества находящегося в частной собственности. Другие правила обеспечивают необходимые условия для реализации вещных прав и в этом смысле тоже важны для охраны, например, правила регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Наконец третьи устанавливают неблагоприятные последствия для нарушителей вещных прав, т.е. непосредственно защищают от противоправных посягательств.[2]

В самом гражданском праве защиту в рамках главы 20 ГК следует отличать от защиты интересов собственника в широком смысле. Последняя может осуществляться различными способами: путем признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления, нарушающего интересы собственника (ст. 13 ГК); путем признания недействительными сделок, нарушающих интересы собственника, возмещение убытков собственнику и т.д.[3]

С усложнением системы гражданских правоотношений вопрос грамотной защиты своего права приобретает все большую актуальность. Особенно это проявляется в институте защиты права собственности, недаром ему посвящена целая глава гражданского кодекса. Нередко от выбора верного и наиболее подходящего средства защиты зависит успех всего дела.

**1. Понятие защиты права собственности**

Защита права собственности - это использование предусмотренных законом гражданско-правовых способов защиты в условиях устранения препятствий к осуществлению права собственности. Защита права собственности охватывается более широким понятием “охрана отношений собственности”. Охрана отношений собственности осуществляется при помощи гражданско-правовых норм, которые устанавливают: принадлежность материальных благ субъектам гражданских правоотношений и определяют степень их имущественного обособления; обеспечивают собственникам условия для реализации их прав в определенных пределах; устанавливают неблагоприятные последствия для лиц, нарушивших права собственников. Иными словами, охрана отношений собственности осуществляется при помощи закрепления в гражданско-правовых нормах пределов владения, пользования и распоряжения принадлежащим субъектам гражданских правоотношений имуществом и установление неблагоприятных последствий для лиц, нарушающих права собственников. Охрана отношений собственности связана с государственным регулированием распределения имущества между субъектами гражданского права, а также с государственным дозволением иметь и распоряжаться имуществом в определенных пределах. Охрана и защита права собственности тесно друг с другом связаны, поскольку надлежащая гражданско-правовая защита может осуществляться только в пределах охраняемых прав собственника.

В ст. 45 Конституции РФ говорится, что “каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом”. Данное положение в равной степени относится и к защите права собственности. Однако главными, наиболее действенными способами защиты являются те из них, которые предусматривает судебная защита, предоставляемая субъекту гражданских правоотношений в результате обращения в суд с иском о защите его нарушенного или оспариваемого права собственности.

**2. Способы защиты права собственности**

**2.1. Вещно – правовые способы защиты**

В зависимости от характера посягательства на права собственника и содержание предоставляемой защиты можно выделить следующие способы защиты: вещно-правовые, обязательственно-правовые и иные способы защиты.

При непосредственном нарушении права собственности или ограниченного вещного права (например, при похищении или ином незаконном изъятии имущества) используются вещно-правовые способы защиты. Их особенности обусловлены абсолютным характером защищаемых прав, поскольку сами эти меры направлены на защиту интересов субъекта вещных прав от непосредственного неправомерного воздействия со стороны любых третьих лиц. В связи с этим вещно-правовая защита осуществляется с помощью абсолютных исков, т.е. исков, предъявляемых к любым нарушившим вещное право третьим лицам.

Гражданский закон закрепляет следующие вещно-правовые иски, служащих защите права собственности и иных вещных прав:

- виндикационный (об истребовании имущества из чужого незаконного владения);

- негаторный (об устранении препятствий в пользовании имуществом, не связанных с лишением владения вещью) и,

- иск о признании права собственности.

В точном смысле слова право собственности как конкретное субъективное право защищается лишь с помощью исков названной группы.1

**2.2. Обязательственно – правовые способы защиты**

Вещные права могут быть нарушены и косвенным образом, как последствия нарушения иных, чаще всего обязательственных прав. Например, лицо, которому собственник передал свою вещь по договору (арендатор, хранитель, перевозчик и т.д.), отказывается вернуть ее собственнику либо возвращает с повреждениями. Здесь речь должна идти о применении обязательственно-правовых способов защиты имущественных прав. Они специально рассчитаны на случаи, когда собственник связан с правонарушителем обязательственными, чаще всего договорными отношениями, и поэтому обычно применяются к неисправному контрагенту по договору, учитывая конкретные особенности взаимосвязей сторон.

Обязательственно-правовые способы защиты носят, следовательно, относительный характер и могут иметь объектом любое имущество, включая вещи, так и различные права (например, безналичные деньги, права пользования и т.д.). Они подробно рассматриваются при изучении обязательственного права. Но поскольку в отмеченных ситуациях, так или иначе, нарушается право собственника (или субъекта иного вещного права), может возникнуть вопрос о том, к какой из двух указанных разновидностей гражданско-правовой защиты: вещно-правовой или обязательственно-правовой - вправе прибегнуть потерпевшее, от правонарушения лицо. Наше законодательство не предоставляет возможности выбора вида иска, и не допускает т.н. конкуренцию исков, свойственной англо-американскому, а не континентальному европейскому правопорядку. При наличии договорных или иных обязательственных отношений должны предъявляться специальные, обязательственно-правовые, а не вещно-правовые требования в защиту своих прав именно потому, что между участниками спора существуют относительные, а не абсолютные правоотношения.

**2.3. Иные способы защиты**

Существуют иные гражданско-правовые способы защиты права собственности: иски к органам государственной власти и управления, иски о признании недействительным акта, нарушающего право собственности, иски о неправомерном прекращении права собственности и иски о возмещении ущерба, причиненного изъятием имущества у собственника.

Самостоятельную группу гражданско-правовых способов защиты вещных прав, и прежде всего права собственности, составляют иски к публичной власти, т.е. требования к государственным органам (или органам местного самоуправления), наличие у таких органов властных полномочий исключает возможность предъявления к ним традиционных вещно-правовых или обязательственно-правовых исков в тех случаях, когда они действуют не в качестве равноправных участников имущественного оборота. При этом публичная власть может нарушать или ущемлять вещные права частных лиц как неправомерными, так и правомерными действиями, что также требует особых способов защиты.

**3. Иски в защиту права собственности**

**3.1. Иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения**

Среди гражданско-правовых способов защиты права собственности особое место занимают иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения — виндикационные иски. Хотя в судебно-арбитражной практике они встречаются не столь часто, как обязательственно-правовые требования, их предупредительно-воспитательную роль в обеспечении неприкосновенности частной, государственной и муниципальной собственности от незаконного завладения трудно переоценить. Кроме того, правила виндикации (ст. 301—303 ГК) представляют большой теоретический и практический интерес, выходящий далеко за рамки рассматриваемого института.[4]

Виндикационный иск был известен еще римскому частному праву, где считался главным иском для защиты права собственности. Его название произошло от латинского «vim dicere» - «оъявляю о применении силы» (т.е. истребую вещь принудительно)[5]

Под виндикационным иском понимается внедоговорное требование невладеющего собственника к фактическому владельцу имущества о возврате последнего в натуре. В соответствии с действующим законодательством для предъявления виндикационного иска необходимо одновременно наличие ряда условий.

Прежде всего требуется, чтобы собственник был лишен фактического господства над своим имуществом, которое выбыло из его владения. Если имущество находится у собственника, но кто-то оспаривает его право или создает какие-либо препятствия в пользовании или распоряжении имуществом, применяются иные средства защиты, в частности иск о признании права собственности или иск об устранении препятствий, не связанных с лишением владения.

Далее, необходимо, чтобы имущество, которого лишился собственник, сохранилось в натуре и находилось в фактическом владении другого лица. Если имущество уже уничтожено, переработано или потреблено, право собственности на него как таковое прекращается. В этом случае собственник имеет право лишь на защиту своих имущественных интересов, в частности с помощью иска из причинения вреда или иска из неосновательного обогащения.

Виндицировать можно лишь индивидуально-определенное имущество, что вытекает из сущности данного иска, направленного на возврат собственнику именно того самого имущества, которое выбыло из его владения. При этом, однако, следует помнить, что различия между индивидуально-определенными и родовыми вещами достаточно относительны и зависят от конкретных условий гражданского оборота. Поэтому в случае индивидуализации могут быть виндицированы и вещи, обладающие едиными общими свойствами для всех вещей данного вида, например, зерновые, корнеплоды, строительные материалы и т.п. Если же выделить конкретное имущество собственника из однородных вещей фактического владельца невозможно, должен предъявляться не виндикационный иск, а иск из неосновательного обогащения (ст. 1102 ГК).

Наконец, виндикационный иск носит внедоговорный характер и защищает право собственности как абсолютное субъективное права Если же собственник и фактический владелец вещи связаны друг с другом договором или иным обязательственным правоотношением по поводу спорной вещи, последняя может отыскиваться лишь с помощью соответствующего договорного иска.

Хотя указанные положения, касающиеся условий предъявления виндикационного иска, являются достаточно очевидными, хорошо изучены юридической наукой и проверены тысячелетним опытом, они нередко игнорируются на практике в угоду решения сиюминутных проблем. К сожалению, в последние годы под судебную практику, допускающую смешение элементарных понятий, в частности разрешающую свободную замену договорного требования виндикационным иском, переход от виндикационного притязания к иску о признании сделки недействительной и т.д., пытаются подвести теоретическую базу в виде рассуждении о свободном выборе истцом предусмотренных законом средств защиты. Данный подход носит ненаучный характер и ни к чему, кроме негативных последствий, в конечном счете привести не может.[6]

На видикационный иск распространяется общий срок исковой давности в три года (ст.196 ГК). Таким образом ГК, вслед за Законом СССР от 6 марта 1990г., отказался от правила ст90 ГК 1964г. о неограниченной по срокам виндикации государственного имущества.[7]

Право на виндикацию принадлежит собственнику, утратившему владение вещью (ст. 301 ГК). Однако наряду с ним виндицировать имущество в соответствии со ст. 305 ГК может также лицо, хотя и не являющееся собственником, но владеющее имуществом в силу закона или договора. Таким лицом, именуемым обычно титульным владельцем имущества, может выступать арендатор, хранитель, комиссионер и т. д., а также обладатель вещных прав на имущество: права пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, права оперативного управления и т.д.

Введение в российское гражданское право института приобретательной давности означает, что защита против неправомерного завладения имуществом обеспечивается и давностному владельцу. Указанное лицо до истечения соответствующего срока не может считаться титульным владельцем имущества, ибо его владение не опирается на правовое основание. Однако такое владение не является и юридически безразличным фактом, ибо при определенных условиях - добросовестность, открытость, непрерывность владения — и по истечении установленных законом сроков фактический владелец имущества может стать его собственником. Поэтому в случае посягательства на имущество со стороны третьих лиц, не имеющих права на владение им, давностный владелец на основании п. 2 ст. 234 ГК может добиваться восстановления своего владения.

В качестве ответчика по виндикационному иску выступает фактический владелец имущества, незаконность владения которого подлежит доказыванию в виндикационном процессе.

Предметам виндикационного иска является требование о возврате имущества из незаконного владения. Если истец ставит вопрос о предоставлении ему равноценного имущества либо выплате денежной компенсации, он должен добиваться этого с помощью иных средств защиты, в частности иска из причинения вреда.

Наряду с предметом иска истец должен сформулировать его основание путем указания на те юридические факты, с которыми он связывает свое требование к ответчику. В исках об истребовании имущества такое основание составляют обстоятельства выбытия имущества из обладания истца, условия поступления имущества к ответчику, наличие спорного имущества в натуре, отсутствие между истцом и ответчиком связей обязательственного характера по поводу истребуемой вещи. В совокупности указанные обстоятельства подтверждают право истца на спорное имущество и возможность его истребования по виндикационному иску.

В научной литературе нет единства мнений относительно того юридического титула, на который опирается истец в своих исковых требованиях. По мнению ряда ученых, общим юридическим основанием всех виндикационных исков является право владения истребуемой вещью. Но, как правильно отмечалось в литературе, в российском праве отсутствует особое право владения, а есть лишь правомочие владения, входящее в состав различных субъективных прав. Поэтому, выступая с виндикационным требованием, истец должен не только указать, что он фактически лишен возможности обладания имуществом, но и доказать, что названная правовая возможность основывается на конкретном субъективном праве, например, праве собственности, праве нанимателя, праве залогодержателя и т.д. Единственное исключение в этом плане составляет, как указывалось выше, иск давностного владельца имущества, который не опирается на конкретное субъективное право и направлен на защиту фактического владения как такового.

В тех случаях, когда имущество находится в фактическом обладании лица, завладевшего им путем противозаконных действий, например, в руках похитителя или лица, присвоившего находку, необходимость удовлетворения виндикационного иска не вызывает никаких сомнений.

Не столь очевидным будет, однако, решение данного вопроса в той ситуации, когда вещь оказывается во владении третьего лица, например, лица, купившего ее у неуправомоченного отчуждателя. Охраняемые законом интересы собственника (титульного владельца) вещи сталкиваются в данном случае с заслуживающими внимания интересами фактического владельца, действия которого в субъективном плане зачастую безупречны. Защите чьих интересов следует отдать предпочтение? Действующее гражданское законодательство, опираясь на правовой опыт мировой цивилизации, устанавливает следующие три условия удовлетворения виндикационного иска.

Прежде всего возможность виндикации вещи у третьего лица зависит от того, добросовестен ли приобретатель вещи или нет. Согласно ст. 302 ГК владелец признается добросовестным, если, приобретая вещь, он не знал и не должен был знать о том, что отчуждатель вещи не управомочен на ее отчуждение. В случае, если владелец вещи знал или, по крайней мере, должен был знать, что приобретает вещь у лица, не имевшего права на ее отчуждение, он считается недобросовестным. По господствующему в литературе мнению, для признания приобретателя недобросовестным недостаточно простой неосмотрительности, а требуется умысел или грубая неосторожность.

При разграничении простой и грубой неосторожности следует опираться на фактические обстоятельства каждого конкретного случая, принимая во внимание как обстановку и условия приобретения вещи, так и субъективные свойства самого приобретателя — его жизненный опыт, юридическую грамотность и т.п. Необходимо также учитывать, что действующее право исходит из презумпции добросовестности приобретателя, т. е. приобретатель признается добросовестным до тех пор, пока его недобросовестность не будет доказана. У недобросовестного приобретателя вещь изымается во всех случаях. [8]

Из общего правила о защите интересов добросовестного приобретателя закон сделал два исключения:

- если имущество приобретено добросовестным приобретателем у лица, которое не имело права отчуждать его безвозмездно, собственник вправе истребовать его при любых обстоятельствах (даже если оно выбыло из владения собственника по его воле);

- деньги (ст140 ГК) и ценные бумаги (гл. 7ГК), как наиболее оборотоспособные объекты не могут быть истребованы у недобросовестного покупателя ни при каких обстоятельствах.[9]

Вопрос об истребовании вещи у добросовестного приобретателя решается в зависимости от того, как приобретена вещь — возмездно или безвозмездно.

Согласно ч. 2 ст. 302 ГК при безвозмездном приобретении имущества от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях. Нередко указанное правило закона истолковывается в литературе и на практике в том смысле, что вещь может быть изъята собственником у любого безвозмездного приобретателя, например, у одаряемого, к которому вещь поступила от добросовестного возмездного приобретателя, с чем, конечно, нельзя согласиться. По сути дела, такое расширительное толкование закона лишает добросовестных возмездных приобретателей, ставших собственниками имущества, права дарить имущество, передавать его по наследству и т.д., т. е. вводит не основанные на законе ограничения права собственности. Сторонники этой точки зрения не учитывают того, что правило ч. 2 ст. 302 ГК рассчитано на случаи, когда отчуждатель не управомочен на отчуждение вещи. Если же сам отчуждатель стал собственником вещи, уже не имеет значения, на каких условиях он передает вещь третьему лицу. Не безупречен и положенный в основу предлагаемого решения принцип распределения материальных убытков. Приводимая обычно ссылка на то, что добросовестный безвозмездный приобретатель в случае отобрания у него вещи ничего не теряет, весьма относительна, поскольку любое изъятие имущества из владения представляется вполне реальной утратой. Поэтому интересы приобретателя, к которому имущество поступило безвозмездно не от неуправомоченного отчуждателя, а через посредство возмездного добросовестного приобретателя, подлежат юридической защите.

При применении ч. 2 ст. 302 ГК возникает и другой вопрос. Вполне возможна ситуация, когда безвозмездный приобретатель имущества от лица, не имевшего права на его отчуждение, реализует это имущество путем возмездной сделки. Допустима ли виндикация в этом случае? Буквальное толкование ч. 2 ст. 302 ГК означало бы, что если имущество перешло от неуправомоченного отчуждателя безвозмездно, то, независимо от его последующей судьбы, оно может быть виндицировано во всех случаях. Такое толкование, однако, представляется не соответствующим истинному смыслу закона. Добросовестный возмездный приобретатель имущества, прошедшего через руки безвозмездного приобретателя, ничем, по существу, не отличается от добросовестного возмездного приобретателя имущества непосредственно от неуправомоченного отчуждателя. Поэтому следует признать, что ч. 2 ст. 302 ГК применяется лишь тогда, когда безвозмездный приобретатель от неуправомоченного отчуждателя выступает в качестве ответчика по иску.

Если имущество приобретено владельцем добросовестно и возмездно, возможность его истребования поставлена в зависимость от характера выбытия имущества из владения собственника. Собственник вправе истребовать имущество от такого приобретателя только тогда, когда имущество выбыло из владения собственника или лица, которому имущество было доверено собственником, помимо их воли. При этом закон (ч. 1 ст. 302 ГК) указывает на два возможных случая подобного выбытия имущества из владения — утерю его собственником и его похищение, что, конечно, является лишь примерным перечнем таких случаев. Важно отметить, что вопреки утверждениям некоторых авторов, действующее законодательство не связывает возможность истребования имущества лишь с таким поведением собственника, которое нельзя поставить ему в вину. Если, например, вещь выбывает из владения собственника по его личной неосмотрительности, но все же вопреки его воле, она все равно может быть виндицирована. Иное истолкование закона по существу означает установление гражданско-правовой ответственности собственника перед самим собой.

Иначе решается данный вопрос тогда, когда имущество выходит из владения собственника по его воле. Так, если собственник вручает свое имущество нанимателю, а тот, злоупотребляя доверием собственника, продает имущество третьему добросовестному приобретателю, виндикационный иск собственника к такому лицу удовлетворению не подлежит. В данном случае закон защищает интересы добросовестного возмездного приобретателя имущества, который на основе сложного юридического состава становится собственником приобретенного имущества.

Подобное решение вопроса в литературе нередко объясняют тем, что собственнику можно поставить в вину непродуманный выбор контрагента, которому он решился доверить свое имущество. Собственника, однако, далеко не всегда можно упрекнуть в этом плане в какой-либо неосмотрительности. Поэтому предпочтительнее конструкция «наименьшего зла», в соответствии с которой коллизия интересов собственника и добросовестного возмездного приобретателя решается в зависимости оттого, кто из них имеет больше возможностей защитить свои имущественные интересы, если вопрос об отобрании самой вещи будет решен не в его пользу.

Так, отказывая собственнику в виндикации имущества, выбывшего из его обладания по его собственной воле, законодатель учитывает, что собственник, как правило, знает то лицо, которому он вручил свое имущество, и потому имеет возможность взыскать с него понесенные убытки, если ему будет отказано в возврате вещи. По сравнению с ним добросовестный возмездный приобретатель, в случае отобрания у него вещи, находился бы в худшем положении, ибо он, как правило, меньше знает то лицо, у которого он приобрел вещь, и соответственно имеет меньше шансов возместить за счет последнего понесенные убытки. Напротив, в случае выбытия вещи из владения собственника помимо его воли в лучшем положении, в смысле возможности возмещения убытков, оказывается уже добросовестный возмездный приобретатель. В отличие от собственника, у которого в этой ситуации вообще нет контрагента, приобретатель имущества имеет хоть какое-то представление о лице, у которого он купил вещь. По этой причине вещь возвращается собственнику, а добросовестному возмездному приобретателю предоставляется возможность покрыть возникшие у него убытки за счет продавца.

Трудно согласиться с В. В. Витрянским в том, что если вещь не может быть истребована у приобретателя по виндикационному иску, то не исключено истребование ее по иску о применении последствий недействительности сделки. Ход рассуждении автора таков: поскольку отчуждатель на отчуждение вещи не был управомочен, сделка по отчуждению вещи недействительна а потому вещь может быть истребована у того, кто ее приобрел. Эта аргументация сводит на нет правила ст. 302 ГК, согласно которым вещь при наличии предусмотренных в указанной статье условий не может быть истребована у того, кто приобрел ее от неуправомоченного отчуждателя. Приобретатель становится собственником вещи со всеми вытекающими из этого последствиями. Вопрос же о недействительности сделки по отчуждению вещи имеет значение лишь для отношений прежнего собственника с неуправомоченным отчуждателем в части определения меры ответственности последнего перед прежним собственником вещи. В обоснование противоположного мнения едва ли можно опереться на ст. 1103 ГК, которая определяет соотношение требований о возврате неосновательного обогащения с другими требованиями о защите гражданских прав, поскольку в рассматриваемой ситуации в любом из вариантов подхода к ней не идет речи о неосновательном обогащении приобретателя вещи.

Таковы общие условия виндикации имущества, принимаемые во внимание независимо от формы и вида собственности. Из правил виндикации установлено, однако, одно исключение. В соответствии с ч. 3 ст. 302 ГК не допускается истребование от добросовестного приобретателя денег, а также ценных бумаг на предъявителя, пусть даже они выбыли из обладания собственника помимо его воли либо поступили к приобретателю безвозмездно. Указанная норма объясняется тем, что деньги и ценные бумаги на предъявителя являются средством обращения, в связи с чем требуется обеспечить им повышенное доверие со стороны участников гражданского оборота.[10]

Итак, при приобретении вещи добросовестным приобретателем право, по общему правилу, преимущественно защищает интересы последнего в ущерб интересам собственника. Однако существуют два исключения.

1. Собственник вправе истребовать имущество от добросовестного приобретателя в случае, когда имущество безвозмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать (п. 2 ст. 302 ГК РФ). Это относится, например, к случаю дарения имущества добросовестному приобретателю. Однако из-за того, что подобные случаи в практике хозяйственной деятельности почти не встречаются, нужно заметить, что данное исключение не может быть названо работающей нормой.

2. Собственник вправе истребовать имущество от добросовестного приобретателя в случае, когда имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, возмездно, если это имущество выбыло из владения собственника или иного титульного владельца помимо их воли (п. 1 ст. 302 ГК РФ). Закон приводит в пример случаи, когда имущество утеряно собственником или титульным владельцем или похищено у любого из них.

Оба эти исключения не распространяются на случаи истребования денег и ценных бумаг на предъявителя: они вообще не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя (п. 3 ст. 302 ГК РФ).

Статья 16 Положения о переводном и простом векселе также устанавливает, что лицо, приобретшее вексель по индоссаменту, обязано отдать вексель лицу, у которого таковой выбыл, только в том случае, если оно приобрело его недобросовестно, или же, приобретая, совершило грубую неосторожность. Таким образом, в отношении векселя - наиболее типичной ордерной бумаги - законодателем установлено, что таковой может быть истребован, по общему правилу, только от недобросовестного приобретателя. Добросовестный же приобретатель обязан отдать вексель только при грубой неосторожности со своей стороны.

Кто должен доказывать добросовестность (или недобросовестность) приобретения имущества? В общем случае этот вопрос должен решаться в зависимости от того, что именно будет избрано в качестве предмета доказывания собственником вещи. Если лицо докажет свое право собственности на вещь, приобретенную третьим лицом у лица, которое не имело права ее отчуждать, на приобретателя тем самым будет возложено бремя доказывания собственной добросовестности. Но ничто не мешает собственнику доказать и непосредственно тезис о недобросовестности приобретателя.

Обычно развитие событий происходит по первому сценарию, ибо доказать недобросовестность приобретения имущества третьим лицом собственнику почти невозможно. Как правило, собственник не располагает данными о том, в результате какой сделки и у кого ответчик приобрел его вещь. Поэтому доказывание им своего права собственности на вещь при невозможности ответчика опровергнуть представленные доказательства должно пониматься как опровержение собственником предположения о добросовестности ответчика. Разумеется, собственник может воспользоваться и своим правом истребовать вещь вне зависимости от добросовестности приобретения. Для этого ему нужно доказать факт выбытия у него имущества помимо его воли.

Противоположным образом обстоит дело в случае с виндикацией ценных бумаг. Приобретатель, который имеет возможность обосновать законность отчуждения в его пользу ценной бумаги и факт приобретения бумаги одними лишь формальными признаками самой бумаги, должен предполагаться добросовестным ее приобретателем. Бремя опровержения этих доказательств лежит на заинтересованном лице - собственнике бумаги. Таково одно из проявлений свойства публичной достоверности ценных бумаг.

В случае, если собственник опровергнет презумпцию добросовестного приобретения, он получит возможность истребовать любые ценные бумаги, в том числе и бумаги на предъявителя. Важно лишь, чтобы предмет истребования был индивидуализирован собственником.

Если собственник не может индивидуализировать предмет требования, или не знает, к кому следует предъявлять иск, или не может доказать недобросовестности приобретения бумаг на предъявителя, он может прибегнуть к процедуре восстановления своих прав из этих ценных бумаг в порядке особого производства.[11]

При истребовании имущества из чужого незаконного владения между сторонами нередко возникают споры о судьбе доходов, принесенных вещью за период незаконного владения, и компенсации произведенных на нее расходов. Правила производства таких расчетов закреплены ст. 303 ГК и сводятся к следующему.

Прежде всего закон и здесь проводит различие между добросовестным и недобросовестным владельцами. Недобросовестный владелец обязан возвратить или возместить собственнику все доходы, которые он извлек или должен был извлечь за все время незаконного владения. В отличие от него добросовестный владелец имущества несет подобную обязанность лишь с того момента, когда он узнал о неправомерности своего владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества.

Применяя данную норму, необходимо учитывать два обстоятельства. Во-первых, под «доходами» здесь понимаются не только денежные, но и натуральные доходы, т. е. плоды. Во-вторых, речь в данном случае идет лишь о тех доходах и плодах, которые извлечены или, по крайней мере, должны быть извлечены незаконным владельцем из имущества. Указанное обстоятельство, как и сам размер таких доходов, должны быть обоснованы собственником истребуемой вещи. Доходы, которые владелец теоретически мог, но не должен был извлечь из имущества, например, путем сдачи вещи в аренду, в расчет не принимаются.

В свою очередь, незаконный владелец имущества, как добросовестный, так и недобросовестный, вправе требовать от собственника компенсации произведенных им необходимых затрат на имущество с того времени, с какого собственнику причитаются доходы от имущества. Под необходимыми расходами в данном случае понимаются те издержки владельца, которые вызываются необходимостью поддерживать имущество в исправном состоянии, в частности расходы на содержание имущества, производство его текущего и капитального ремонта и т. п.

Указанное правило, на первый взгляд, представляется нелогичным по отношению к недобросовестному владельцу имущества, права которого, казалось бы, не должны охраняться законом. В действительности, оно имеет под собой вполне разумное основание, так как в известной мере предотвращает бесхозяйственное содержание имущества со стороны недобросовестного владельца, т. е. служит в конечном счете интересам собственника имущества. Однако это правило имеет иной изъян, на который обращалось внимание в литературе. Статья 303 ГК не предусматривает возмещение необходимых затрат, произведенных добросовестным владельцем за тот период, когда ему, а не собственнику, причитаются доходы от имущества. В этом, разумеется, есть своя логика, так как предполагается, что, по общему правилу, необходимые затраты на имущество покрываются извлеченными из него доходами. Однако совершенно очевидно, что это происходит далеко не всегда. Поэтому добросовестный владелец имущества, понесший издержки по его содержанию и ремонту, но не получивший доходов от имущества, оказывается в худшем положении, чем владелец недобросовестный, которому соответствующая компенсация гарантируется законом. В этой связи следует признать, что пока данный пробел закона не устранен, добросовестный владелец имеет право на иск из неосновательного приобретения или сбережения имущества по ст. 1102 ГК.

Наряду с расчетами по доходам и необходимым расходам закон решает вопрос и о судьбе произведенных владельцем улучшений вещи. Под улучшениями подразумеваются такие затраты на имущество, которые, с одной стороны, не диктуются необходимостью его сохранения, но, с другой стороны, носят обоснованный, полезный характер, так как улучшают эксплуатационные свойства вещи, повышают ее качество, увеличивают стоимость и т.п. В качестве примера таких улучшений можно назвать укомплектование автомобиля чехлами для сидений, установку дополнительных стоп-сигналов, локкеров и т.п.

Судьба улучшений зависит опять-таки от добросовестности незаконного владельца. Когда улучшения произведены добросовестным владельцем, ему предоставляется право либо оставить их за собой, если они могут быть отделены без повреждения вещи, либо потребовать от собственника возмещения произведенных на улучшения затрат в пределах увеличения стоимости вещи, если их отделение от вещи невозможно. По смыслу закона добросовестный владелец имеет право потребовать возмещения затрат на улучшения вещи и в том случае, когда их отделение от вещи возможно, но эти улучшения в случае изъятия вещи не представляют для владельца самостоятельного интереса.

Права недобросовестного владельца на произведенные им улучшения самим законом не определены и выводятся посредством его толкования и применения аналогии. По мнению большинства ученых, недобросовестный владелец вправе оставить за собой отделимые улучшения вещи, но не может требовать компенсации затрат на те улучшения, которые не могут быть отделены от вещи.

От улучшений вещи следует отличать так называемые расходы на роскошь под которыми обычно понимаются произвольные издержки владельца вещи, связанные, в частности, с ее украшением или оснащением вещи какими-либо дорогостоящими безделушками. В примере с автомобилем такими издержками на роскошь могут считаться, например, расходы на установку декоративных колпаков на колесах, особую раскраску кузова, тонирование стекол и т. п. В отличие от затрат на улучшения, подобные издержки, если отделить соответствующие приращения от вещи невозможно, возмещению не подлежат даже тогда, когда они произведены добросовестным владельцем. Если же их отделение от вещи не грозит последней существенным ухудшением, незаконный владелец имущества, как добросовестный, так и недобросовестный, может сделать это при условии, что собственник не согласится возместить издержки в пределах увеличения стоимости вещи. Следует отметить, что изложенное правило прямо в законе не установлено, но вытекает из его смысла.

Как уже отмечалось, правом на виндикацию имущества наделены не только собственники имущества, но и его титульные владельцы (ст. 305 ГК). Однако правила о расчетах при возврате вещи из незаконного владения полностью применимы к требованиям лишь тех титульных владельцев, которые имеют самостоятельное право на доходы от переданной в их владение вещи. Например, хранитель вещи, не имеющий, по общему правилу, такого права, не может требовать от незаконного владельца и передачи доходов. Право на них принадлежит самому собственнику имущества, который может предъявить иск.

За произведенное ухудшение имущества незаконный владелец, независимо от добросовестности или недобросовестности, отвечает по общим правилам о деликтной ответственности.[12]

**3.2. Иск об устранении нарушений, не связанных с лишением владения**

Данный способ защиты права собственности тоже был известен еще римскому праву, о чем свидетельствует его название actio negotoria буквально отрицающий иск

Наряду с истребованием имущества из чужого незаконного владения собственник (титульный владелец) в соответствии со ст. 304 ГК может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Такое право обеспечивается ему с помощью негаторного иска. Негаторный иск есть внедоговорное требование владеющего вещью собственника к третьему лицу об устранении препятствий в осуществлении правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом.

Негаторный иск, как и виндикационное требование, относится к числу вещно-правовых способов защиты права собственности. Он предъявляется лишь тогда, когда собственник и третье лицо не состоят между собой в обязательственных или иных относительных отношениях по поводу спорной вещи и когда совершенное правонарушение не привело к прекращению субъективного права собственности.[13]

Негаторный иск также может быть заявлен и в предпринимательской сфере, когда, например, одно предприятие препятствует другому в пользовании выкупленной частью здания. В этом случае предметом иска будет понуждение предприятия к предоставления возможности прохода в эту часть здания.[14]

К нарушениям права пользования, например, относятся: случаи самоуправного занятия помещений в доме собственника или запрет на эксплуатацию подсобных помещений, принадлежащем ему на праве долевой собственности. Во всех этих и подобный им случаях собственник или лицо правомерно владеющее вещью может защитить свои интересы, предъявить иск об устранении препятствий мешающих ему пользоваться имуществом.

Нарушение права распоряжения имеет место в тех случаях, когда собственник незаконно ограничивается в возможности реализации не только правомочий пользования, но и распоряжения (например, при производстве описи или ареста) он может потребовать исключения имущества из описи путем негаторного иска. В судебной практике такие иски нередки. Возможны случаи, когда при производстве описи имущества последнее изымается у собственника и передается тем или иным основаниям третьим лицам. Поскольку вещь выбывает из владения собственника, здесь есть основание предъявить виндикационный иск.

Правом на негаторный иск обладают собственник, а также титульный владелец (ст. 305 ГК), которые владеют вещью, но лишены возможности пользоваться или распоряжаться ею. В качестве ответчика выступает лицо, которое своим противоправным поведением создает препятствия, мешающие нормальному осуществлению права собственности (права титульного владения).

Предметом негаторного иска является требование истца об устранении нарушений, не соединенных с лишением владения. Чаще всего третьи лица своим противоправным действием или бездействием создают собственнику препятствия в осуществлении правомочия пользования. Например, пользование строением может быть затруднено неправомерным огораживанием земельного участка, ростом дерева, посаженного в непосредственной близости от строения, складированием материалов или топлива, загромоздивших проезд к нему и т. п. С помощью негаторного иска собственник может добиваться прекращения подобных действий, а также устранения нарушителем своими силами и средствами созданных им помех.

Возможны случаи создания препятствий и в осуществлении правомочия распоряжения. Так, если при аресте имущества должника в опись случайно попали вещи, принадлежащие другим лицам, эти лица лишаются возможности распоряжаться своим имуществом ввиду возложенных на него ограничений. Средством защиты в данном случае выступает так называемый иск об освобождении имущества от ареста (исключения из описи), который с точки зрения своей материально-правовой сущности является чаще всего негаторным иском. Негаторную природу будет иметь и требование предприятия о снятии ограничений с его имущества, наложенных финансовыми, налоговыми и иными аналогичными органами.

Наряду с требованием об устранении уже имеющихся препятствий в осуществлении права собственности негаторный иск может быть направлен и на предотвращение возможного нарушения права собственности, когда налицо угроза такого нарушения. Например, с помощью негаторного иска собственник может добиваться запрета строительства того или иного сооружения уже на стадии его проектирования, если оно будет препятствовать пользоваться имуществом.

Основанием негаторного иска служат обстоятельства, обосновывающие право истца на пользование и распоряжение имуществом, а также подтверждающие, что поведение третьего лица создает препятствия в осуществлении этих правомочий. В обязанность истца не входит доказательство неправомерности действия или бездействия ответчика, которые предполагаются таковыми, если сам ответчик не докажет правомерность своего поведения.

Вместе с тем иск может бить заявлен лишь до тех пор, пока длится правонарушение или не ликвидированы его последствия. С устранением препятствий в осуществлении права собственности отпадают и основания для негаторной защиты. В этой связи негаторный иск не подлежит действию исковой давности. Иными словами, не имеет значения, когда началось нарушение права собственности; важно лишь доказать, что препятствия в его осуществлении сохраняются на момент предъявления и рассмотрения иска.[15]

Для предъявления негаторного иска необходимо наличие некоторых условий: действия третьих лиц создают помехи для осуществления права пользования или распоряжения, или того и другого одновременно. Эти действия носят неправомерный характер. Например, рытье траншеи перед домом создает определенные помехи, но если эти действия носит законный характер, собственник должен мириться с ними. Если же траншея оказывается не засыпанной после окончания работ, собственник может потребовать устранения нарушений права пользования домом. При этом необязательно, чтобы неправомерные действия были виновными. В соответствии со ст.304 ГК собственник вправе требовать устранения любых нарушений права, в том числе невиновных. Указанные нарушения продолжают существовать на момент предъявления собственником икса. Если нарушение уже прекратилось, иск не может быть предъявлен. Собственник в этом случае может заявить иск о возмещении убытков, причиненных данным правонарушением. Негаторный иск не может быть предъявлен, если стороны находятся в обязательственных отношениях.[16]

**3.3. Иск о признании права собственности**

Помимо виндикационного и негаторного исков, право собственности может защищаться с помощью еще одного вещно-правового средства - иска о признании права собственности. Следует отметить, что иски под таким наименованием весьма часты в судебно-арбитражной практике, но большинство из них носит обязательственно-правовой характер, ибо вытекает из относительных правоотношений сторон. Подобные споры разрешаются на основе соответствующих норм договорного права, норм о наследовании, общем имуществе супругов и т.п. Встречаются, однако, и такие требования о признании права собственности, которые обращены к третьим лицам, никак не связанным с истцом какими-либо относительными правовыми узами. В качестве примера можно сослаться на требование владельца о признании за ним права собственности, обращенное к органу местной администрации, который отказывается выдать правоустанавливающие документы ввиду того, что они не сохранились или не были своевременно оформлены.

Для отношений собственности иск о признании права собственности имеет особое значение, поскольку само право собственности может быть предметом спора, в том числе между титульными владельцами и фактическими.

Относительно природы рассматриваемого иска нет единства мнений. В одних случаях он рассматривается как разновидность виндикации; в других - в качестве негаторного иска об устранении препятствий не в пользовании, а в распоряжении имуществом; в-третьих - как особый иск о признании права собственности, являющийся разновидностью исков о признании права[17]. Эта последняя точка зрения в наибольшей мере соответствует действительности.

О виндикации говорить не приходится, потому что в большинстве случаев имущество находится у собственников (до момента его фактического изъятия). Нельзя указанный иск считать негаторным, ибо здесь не просто создаются препятствия в реализации правомочий собственника, а, по существу, происходит юридическое (а иногда и фактическое) изъятие имущества у собственника с лишением его всяких прав на данное имущество. Вряд ли его можно относить к обязательственным способам защиты права собственности, поскольку такой иск сохраняет вещный характер - он может быть предъявлен к любому взыскателю, по требованию которого имущество собственника включено в опись.

Действительно, не признавая самостоятельности подобного иска, отличного от виндикационного и негаторного требований, невозможно юридически квалифицировать притязания собственников в целом ряде конкретных случаев. Например, собственник в порядке оказания материальной помощи передает временно и безвозмездно свою вещь другому лицу для заклада в ломбард. Граждане между собой договариваются, что после погашения ссуды вещь будет возвращена собственнику. Такое соглашение хотя и не подпадает ни под один из известных типов договоров, но, несомненно, в силу ст.8 ГК РФ порождает обязательство. Предположим, что гражданин, получивший вещь от собственника, умирает до погашения ссуды. Каким образом собственник может защитить свое право на вещь? Обращение в данном случае к виндикационному иску будет неправильным, так как владение ломбарда в данном случае нельзя признать незаконным, ибо залогодатель действовал с ведома собственника. Нельзя прибегнуть и к помощи негаторного иска, так как собственник лишен владения. Остается лить признать, что собственнику в этой ситуации принадлежит право на самостоятельный иск о признании права собственности на заложенную вещь в целях предотвращения отчуждения ее ломбардом. Все изложенное позволяет считать данный иск самостоятельным вещно-правовым способом защиты права собственности.

Истцом по иску о признании права собственности является собственник индивидуально-определенной вещи, как владеющий, так и не владеющий ею (если при этом не ставится вопрос о ее возврате), права которого оспариваются, отрицаются или не признаются третьим лицом, не находящимся с собственником в обязательственном или иных относительных отношениях по поводу спорной вещи. Правом на подобный иск обладает и титульный владелец имущества, в частности, субъект права хозяйственного ведения или оперативного управления.

В качестве ответчика выступает третье лицо, как заявляющее о своих правах на вещь, так и не предъявляющее таких прав, но не признающее за истцом вещного права на имущество.

Предметом иска о признании права собственности является лишь констатация факта принадлежности истцу права собственности, иного вещного права на имущество, но не выполнение ответчиком каких-либо конкретных обязанностей. Решение по иску о признании права собственности устраняет сомнение в праве, обеспечивает необходимую уверенность в наличии права, придает определенность взаимоотношением сторон и служит основой для осуществления конкретных правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом.

Основанием иска являются обстоятельства, подтверждающие наличие у истца права собственности или иного права на имущество. Правовой основой данного иска является ст.12 ГК РФ, предусматривающая такой способ защиты гражданских прав, как их признание.

Необходимым условием защиты права собственности путем его признания служит подтверждение истцом своих прав на имущество. Это может вытекать из представленных им правоустанавливающих документов, свидетельских показаний, а также любых иных доказательств, подтверждающих принадлежность истцу спорного имущества. Если имущество находится во владении истца, его права на имущество защищает презумпция правомерности фактического владения. Данная презумпция не отражена в самом законе, но действует как фактическая. Иными словами, суд не обязан, но может в конкретных случаях, когда нет возможности решить дело на основании собранных по делу доказательств, замкнуть цепь доказательств при помощи презумпции законности фактического владения. Поскольку данная презумпция отражает тот неоспоримый факт, что в подавляющем большинстве случаев фактический владелец имущества обладает необходимым правомочием, целесообразность ее применения в качестве фактической презумпции в судебно-арбитражной практике сомнений не вызывает.

Поскольку иски о признании права собственности, с одной стороны, не связаны с конкретными нарушениями правомочий собственника и, с другой стороны, диктуются продолжающимся незаконным поведением третьего лица, на них, как и на негаторные иски, не распространяется действие исковой давности[18].

Так как иск об освобождении имущества от ареста наиболее часто встречается в судебной практике, необходимо более подробно разобрать данный вид иска о признании права собственности.

Арест имущества, т.е. его опись и запрет им распоряжаться, производится в случаях, прямо предусмотренных законом, как мера, обеспечивающая исполнение судебного решения о возмещении ущерба или приговора о конфискации имущества, для обеспечения других имущественных прав граждан и юридических лиц при предъявлении иска в суде (в таких случаях она обычно осуществляется судебным исполнителем), либо при открытии наследства в целях охраны имущественных прав наследников (в данном случае она осуществляется нотариусом). В опись иногда ошибочно включаются ценности (имущество), принадлежащие другим лицам. В большинстве случаев речь идет о требовании супруга об исключении из описи его доли в общем имуществе или лично ему принадлежащих вещей. Условия предъявления и удовлетворения рассматриваемого иска предусмотрены актами высших судебных органов. В целях устранения недостатков и обеспечения правильного применения законодательства при разрешении судами указанных дел в постановлении Пленум Верховного Суда СССР дал судам следующие разъяснения[19].

Споры об освобождении имущества от ареста рассматриваются по правилам искового производства, независимо от того, наложен ли арест в порядке применения мер обеспечения иска, обращения взыскания на имущество должника во исполнение решения или приговора суда, либо когда нотариусом произведена опись как мера по охране наследуемого имущества и в иных, предусмотренных законом случаях.

Указание в приговоре о конфискации конкретного имущества осужденного в качестве дополнительной меры наказания, либо о конфискации его как орудия преступления не является препятствием для рассмотрения в порядке гражданского судопроизводства спора о принадлежности этого имущества иным лицам и об освобождении его от ареста. Реализация имущества во исполнение решения или приговора суда не является основанием для отказа в принятии искового заявления о признании права собственности на это имущество.

Суд не вправе отказать в принятии искового заявления об освобождении имущества от ареста, если дело, в связи которым наложен арест на имущество, не разрешено. Признав невозможным рассмотреть такой иск до разрешения другого дела, суд приостанавливает производство по делу об освобождении имущества от ареста. Иск об освобождении имущества от ареста может быть предъявлен собственником, а также лицом, владеющим в силу закона или договора имуществом, не принадлежащим должнику. Ответчиками по таким искам являются: должник, у которого произведен арест имущества, и те организации или лица, в интересах которых наложен арест на имущество.

Если арест на имущество наложен в связи с его конфискацией, ответчиками являются осужденный и соответствующий финансовый орган. В случае передачи имущества безвозмездно, организация, которой оно передано, также привлекается в качестве ответчика. Если должник (осужденный) находится в местах лишения свободы, он должен быть извещен о дне слушания дела, ему вручается копия искового заявления и выясняется его мнение по поводу предъявленного иска.

Предъявление иска об освобождении имущества от ареста не препятствует обращению взыскания на заработную плату и другие виды доходов должника.

В обоснование заявленных требований истец представляет документы, подтверждающие его право собственности на спорное имущество.

При удовлетворении иска об освобождении имущества от ареста суд указывает в решении, какое конкретно имущество признано принадлежащим истцу, и в связи с этим имущество освобождается от ареста.

Если имущество, причитающееся на долю истца, неделимо, суд может в порядке компенсации выделить ему другое имущество, включенное в опись. В случае, когда такая замена имущества невозможна, суд может применительно к предусмотренным законом способам раздела имущества, являющегося общей собственностью, освободить неделимое имущество от ареста, обязав истца выплатить денежную компенсацию, равную стоимости имущества за вычетом принадлежащей ему доли. В зависимости от конкретных обстоятельств суд может оставить это имущество в описи, обязав организацию или гражданина, в интересах которых наложен арест, выплатить истцу сумму, соответственно его доле в неделимом имуществе.

В том случае, когда подлежащее освобождению от ареста имущество реализовано, суд при имеющейся к тому фактической возможности может с согласия истца вынести решение о передаче ему равноценного имущества того же рода, а если это невозможно - о выплате денежных сумм, вырученных от его реализации. На требования об освобождении имущества от ареста распространяется трехгодичный срок исковой давности. Течение срока исковой давности начинается со дня, когда заинтересованное лицо узнало или должно было узнать о наложении ареста на принадлежащее ему имущество.

При рассмотрении дела необходимо обращать внимание на то, соблюдены ли соответствующим должностным лицом требования закона при наложении ареста на имущество, в частности, перечислено ли в акте описи другое имущество, в том числе и находящееся в собственности должника с другими лицами, на которое арест наложен не был, а также не подвергнуто ли аресту то имущество, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам. Установив, что аресту подвергнуто имущество, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам, суд снимает арест с этого имущества независимо от заявленных истцом требований.

Если имущество, подвергнутое аресту, было растрачено, отчуждено или сокрыто лицами, которым оно передано на хранение, суд должен рассмотреть вопрос о привлечении указанных лиц к установленной законом ответственности и разъяснить организации или гражданину, в интересах которых наложен арест, право предъявить иск к виновным лицам о возмещении материального ущерба[20].

Далее хотелось бы осветить вопрос, касающийся жилых помещений. Жилые помещения как объекты права собственности получили особый правовой режим. Такой подход закона обусловлен сохраняющимся недостатком жилья и его особой социальной значимостью. Последняя получила конституционное закрепление в ст.40 Конституции РФ, провозгласившей право граждан на жилище и обязавшей органы государственной власти и местного самоуправления создавать необходимые условия для реализации этого права. 4 июля 1991 г. был принят Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Этот закон устанавливает основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда на территории Российской Федерации.

В ст.1 Закона дается определение приватизации жилья – «бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде...». Однако в судебной практике нередки случаи неправомерного отказа в приватизации жилья предприятиями, за которыми на праве полного хозяйственного ведения закреплен, или учреждением, в оперативное управление которого передан жилищный фонд. Здесь возникает спор о праве гражданском, который разрешается судом по правилам искового производства. Ст.4 Закона дает исчерпывающий перечень оснований, по которым жилые помещения не подлежат приватизации: жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, коммунальных квартирах, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения.

Решая вопрос о правомерности отказа в приватизации жилого помещения, находящегося в ведомственном жилищном фонде, необходимо учитывать, что в соответствии со ст.18 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» переход государственных и муниципальных предприятий в иную форму собственности либо их ликвидация не влияют на жилищные права граждан, проживающих в домах таких предприятий и учреждений, в том числе и на право бесплатной приватизации жилья.

Гражданину не может быть отказано в приватизации жилого помещения в домах данных предприятий и учреждений и в том случае, если изменение формы собственности или ликвидация предприятий и учреждений имели место до вступления в силу ст.18 названного закона, поскольку действовавшее до этого времени законодательство, регулирующее условия и порядок изменения формы собственности государственных и муниципальных предприятий и учреждений, не касалось вопросов приватизации их жилищного фонда, а законодательством, регулировавшим приватизацию жилищного фонда, не были установлены условия, которые лишали бы гражданина в указанных случаях права на получение в собственность занимаемого жилого помещения.

Исходя из смысла преамбулы и ст.ст.1, 2 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений на предусмотренных этим Законом условиях, если они обратились с таким требованием. При этом необходимо учитывать, что соблюдение установленного ст.ст.7, 8 названного закона порядка оформления передачи жилья обязательно как для граждан, так и для должностных лиц, на которых возложена обязанность по передаче жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде в собственность граждан, в частности, вопрос о приватизации должен быть решен в двухмесячный срок, заключен договор на передачу жилья в собственность, подлежащий регистрации, со времени совершения которой и возникает право собственности гражданина на жилое помещение.

Однако если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до регистрации такого договора, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения или его части в наследственную массу, необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требований наследника, если наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал свое заявление, поскольку по независящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано.

Таким образом, анализируя все вышеназванное, иск о признании права собственности - это внедоговорное требование собственника имущества о констатации перед третьими лицами факта принадлежности истцу права собственности на спорное имущество, не соединенное с конкретным требованием о возврате имущества или устранении иных препятствий, не связанных с лишением владения.

**Заключение**

Экономические отношения собственности (присвоения) составляют основу любого общества, а правовое регулирование появляется и сохраняется, прежде всего, как система норм, закрепляющих, регламентирующих и охраняющих данные отношения. В условиях современной России собственность имеет исключительное значение в связи с тем, что она является базисом политических и экономических коренных преобразований, источником демократии, непременным условием построения правового государства. Вот почему охрана существующих отношений собственности - важнейшая задача всякой правовой системы, её стержень в конечном счёте.

Одной из фундаментальных гарантий существования в Российской Федерации права частной собственности является ст.8 Конституции, в которой закреплено, что в Российской Федерации признаётся и защищается равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Важной, не всегда принимаемой во внимание особенностью этого перечня является вынесение частной собственности на первое место в данной статье. Это тесно связано с провозглашением прав и свобод высшей человеческой ценностью, а их признания, соблюдения и защиты - обязанностью государства, и со стремлением сохранить в экономической системе характерную для частной собственности весьма эффективную личную заинтересованность, с необходимостью, возрождая частную собственность, уделить ей особое внимание.

Конституция гарантирует равную защиту всех форм собственности. В отличие от ранее действовавшего законодательства, устанавливавшего преимущества в защите социалистической, и в особенности государственной собственности, в ныне действующем законодательстве реализуется принцип единства квалификации и санкций за преступления против собственности, чьей бы она ни была. Таким образом, Российское государство охраняет собственность в её различных формах на равных основаниях.

В целом можно сказать, что право собственности, т.е. закреплённое законом определённое состояние принадлежности материальных благ, охраняется нормами едва ли не всех отраслей права: уголовного, устанавливающего ответственность за преступное посягательство на имущество государства, юридических лиц и граждан; административного, наказывающего мелкие проступки такого рода; трудового, регулирующего, например, материальную ответственность работников за причинённый ими работодателю имущественный ущерб; земельного, семейного и др.

Но центральное место занимает, безусловно, гражданское право, и в рамках его - институт защиты права собственности и других вещных прав, которому посвящена гл.20 ГК РФ.

**Список литературы**

1) Конституция РФ.

2) Комментарии к Гражданскому Кодексу РФ (части первой) Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор доктор юридических наук, профессор О.Н. Садиков.

3) Гражданское право России. Часть первая: Учебник/ под ред. З.И. Цыбуленко. М.: Юристъ, 1998. – 464с.

4) Гражданское право: в 2т. Том1: учебник/ отв. ред. проф. Е.А. Суханов – 2е изд., перераб. и доп. – М.: издательство БЕК, 1998. – 816 с.

5) Гражданское право. Том 1. Учебник. изд. пятое, перераб. и дополненное/под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого – М.: 2001 – 632 с.

6) Гражданское право. Учебник. Часть 1. изданье третье, переработанное и дополненное./под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.:Проспект, 1999.-632с.

7) Гражданское право. Часть 1. Конспект лекциий. Гришаев С.П. – М.: Юристъ, 2002

8) Гражданское право России. Курс лекций. Часть первая. Под ред. О.Н. Садикова. М.: Юридическая литература,1996.-304с.

9) Гражданское право. Общая часть. Конспект лекций. Волынец В.С., 1999 – 288 с.

10) "Защита интересов добросовестного приобретателя ценной бумаги" Белов В.А.,

//"Законодательство", 1997, N 6

11) Толстой Ю.К. Социалистическая собственность и оперативное управление. Проблемы гражданского права, 1987, с. 103

12) Гражданское право. Учебник. ч.1. // Под.ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., 1997, с.458

13) Бюллетень ВС СССР, 1978, №3; Бюллетень ВС СССР, 1989 г., №1

14) Бюллетень ВС СССР, 1985 г., №12-13, с.15-16

 [1] Гражданское право России. Часть первая: Учебник/ под ред. З.И. Цыбуленко. М.: Юристъ, 1998. – 464с.

[2] Гражданское право: в 2т. Том1: учебник/ отв. ред. проф. Е.А. Суханов – 2е изд., перераб. и доп. – М.: издательство БЕК, 1998. – 816 с.

[3] Гражданское право России. Курс лекций. Часть первая. Под ред. О.Н. Садиковой

1 Гражданское право. Том 1. Учебник. Изд. пятое, перераб. и дополненное/под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого – М.: 2001 – 632 с.

[4] Гражданское право. Учебник. Часть 1. изданье третье, переработанное и дополненное./под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.:Проспект, 1999.-632с.

[5] Гражданское право: в 2т. Том1: учебник/ отв. ред. проф. Е.А. Суханов – 2е изд., перераб. и доп. – М.: издательство БЕК, 1998. – 816 с.

[6] Гражданское право. Учебник. Часть 1. изданье третье, переработанное и дополненное./под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.:Проспект, 1999.-632с.

[7] Гражданское право: в 2т. Том1: учебник/ отв. ред. проф. Е.А. Суханов – 2е изд., перераб. и доп. – М.: издательство БЕК, 1998. – 816 с.

[8] Гражданское право. Учебник. Часть 1. изданье третье, переработанное и дополненное./под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.:Проспект, 1999.-632с.

[9] Гражданское право России. Курс лекций. Часть первая. Под ред. О.Н. Садикова. М.: Юридическая литература,1996.-304с.

[10] Гражданское право. Учебник. Часть 1. изданье третье, переработанное и дополненное./под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.:Проспект, 1999.-632с.

[11] "Защита интересов добросовестного приобретателя ценной бумаги" Белов В.А., //"Законодательство", 1997, N 6

[12] Гражданское право. Учебник. Часть 1. изданье третье, переработанное и дополненное./под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.:Проспект, 1999.-632с.

[13] Гражданское право. Учебник. Часть 1. изданье третье, переработанное и дополненное./под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.:Проспект, 1999.-632с.

[14] Гражданское право России. Курс лекций. Часть первая. Под ред. О.Н. Садикова. М.: Юридическая литература,1996.-304с.

[15] Гражданское право. Учебник. Часть 1. изданье третье, переработанное и дополненное./под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.:Проспект, 1999.-632с.

[16] Гражданское право России. Часть первая: Учебник/ под ред. З.И. Цыбуленко. М.: Юристъ, 1998. – 464с.

1 Толстой Ю.К. Социалистическая собственность и оперативное управление. Проблемы гражданского права, 1987, с. 103

[18] Гражданское право. Учебник. ч.1. // Под.ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., 1997, с.458

[19] Бюллетень ВС СССР, 1978, №3; Бюллетень ВС СССР, 1989 г., №1

[20] Бюллетень ВС СССР, 1985 г., №12-13, с.15-16