**Глава1. Общая характеристика права собственности.**

*1.1 Собственность в экономическом и юридическом смысле.*

Прежде чем приступить к рассмотрению основных содержательных вопросов, поставленных перед данной работой, следует определить главный исследуемый предмет - право собственности.

Общепризнанно, что вопрос собственности - это, пожалуй, один из самых главных вопросов, определяющих генерацию, существование и пути развития человеческого общества. От того, как (и кем) он поставлен, решается и регулируется в данный момент времени (в том числе и в данный исторический промежуток времени) зависит устойчивость, благополучие, а зачастую и само существование любого общества (как, впрочем, и каждого отдельного члена данного общества).

При этом общественность, чаще всего, рассматривает собственность как категорию социально-экономическую. В этом смысле наиболее близким к истине мне представляется определение собственности как особого, основополагающего общественного отношения.

В самом деле, собственность невозможно представить без того, чтобы одни индивиды (либо их группы) относились к конкретным вещам, условиям и продуктам производства как к своим, а прочие - как к чужим. Из этого с очевидностью следует, что собственность - это отношение индивида к вещи. При этом, поскольку речь идёт об отношении разных людей к одной и той же конкретной вещи, то имеются основания говорить о собственности как об отношениях между индивидами по поводу вещей.

Следует обратить внимание на то обстоятельство, что собственность немыслима не только без отношения собственника к вещи как к своей, но и без отношения **всех** остальных членов общества к данной вещи как к чужой и, более того, как к находящейся под суверенной властью данного лица. Таким образом, собственность - это **общественное** отношение.

При более полном развертывании определения собственности, как экономической категории, различные экономисты исходили из разных оснований - статичности или динамичности этой категории, основных ее проявлений в повседневной практике, ее классового и исторического характера и так далее. С моей точки зрения, наиболее функциональным, с точки зрения настоящего исследования является определение через основные проявления хозяйственного господства собственника над вещью: владение, пользование, распоряжение.

Статика отношений собственности выражается во **владении,** означающим полное хозяйственное господство собственника над данной вещью, ее “закрепленность” за индивидами или их сообществами. **Пользование,** в экономическом смысле, определяется как извлечение из вещи полезных свойств путем ее производительного или личного непроизводственного потребления. **Распоряжение** означает совершение в отношении действий и иных актов, определяющих ее судьбу, вплоть до отчуждения или уничтожения вещи. В пользовании и распоряжении отражается динамика отношении собственности.

Таким образом, собственность, как экономическая категория, определяется как отношение индивидов либо сообщества индивидов к принадлежащей им вещи, как к своей, которая выражается во владении, пользовании и распоряжении ею, а также в устранении воздействия всех иных субъектов в ту сферу хозяйственного господства, на которую распространяется власть собственника, то есть как общественное отношение по поводу владения распоряжение и распоряжение вещью.

В обществе, где все основные отношения в той или иной форме урегулированы правом такого рода, глобальное общественное отношение не может не быть также урегулировано правом. Таким образом, имеются основания говорить о собственности не только как о социально-экономической, но и о правовой категории.

Право собственности, с точки зрения юридической, может быть определено в объективном и субъективном смысле.

*1.2 Понятие и содержание права собственности*

 В субъективном смысле, содержание права собственности составляет принадлежащие собственнику правомочия, то есть юридические обеспеченные возможности поведения собственника, по владению, пользованию и распоряжению вещью. Содержание права собственности в субъективном смысле следует раскрывать через принадлежащие собственнику права и полномочия, как необходимые и достаточные условия осуществления им указанного права.

Владение вещью как собственностью не означает обязательного физического контакта с нею, как, к примеру, в ситуации с собственностью на объекты недвижимости, находящиеся вне настоящего местонахождения собственника. Это юридически обеспеченная возможность **хозяйственного** господства собственника над вещью.

 При этом следует иметь в виду, что ныне действующим законодательством РФ не определено содержание данного правомочия (как, впрочем, и иных принадлежащих собственнику правомочий). Законодатель не дал точного и однозначного ответа на вопрос о содержании понятия право владения и о том, кого можно считать **владельцем** вещи. Законодательства германской группы устанавливают институт двойного владения с выделением фигуры “владеющего слуги”, при этом, с моей точки зрения, ближе по духу к российской правовой доктрине, всё же, разграничение понятий “владение” и “держание”, как в римском праве. Подобная неопределенность не позволяет юридически корректно и однозначно ответить на вопрос, продолжает ли собственник владеть вещью при сдаче ее внаем или владельцем вещи на период найма признается только фактический обладатель ее - наниматель, а, следовательно, не позволяет и в полной мере эффективно осуществлять защиту названного субъективного права для указанных субъектов гражданского оборота.

Пользование - это юридически обеспеченная возможность извлечения в процессе потребления имущества его полезных свойств, в том числе плодов и доходов. Осуществление данного правомочия, как правило, обусловлено владением вещью. Однако, как и в ситуации с владением, реализация пользования, как правомочия, возможно и без права собственности, им даже без владения - как, например, пользование оборудованием и программным обеспечением в “салонах Internet” или школьным фортепиано в музыкальной школе.

Распоряжение вещью можно определить как совершение управомоченным лицом волевых юридически значимых актов, определяющих судьбу данной вещи, или создание соответствующих юридических фактов, влекущих, как правило, прекращение права собственности в отношении данной вещи. При этом важно наличие воли на совершение данного действия. Например, утеря вещи хотя и прекращает практически все правомочия собственника, но, очевидно, не является актом распоряжения вещью. Важна в оценке волевых актов управомоченного лица и юридическая значимость конкретных действий. Ведь сжигание дров и поедание приготовленного на огне мяса являются скорее актами пользования, чем распоряжения вещами, несмотря на формальное сходство основных признаков. Дрова или мясо, сами по себе, имеют значение для собственника значение, то есть могут им использоваться лишь при их уничтожении и его посредством. Следует иметь в виду, при этом, что, к примеру, уничтожая или выбрасывая вещь, собственник вступает в одностороннюю сделку, поскольку его воля направлена на прекращение своего права собственности.

Анализ содержания данного субъективного права нельзя ограничить рассмотрением лишь прав владения, пользования и распоряжения, так как все эти три правомочия могут принадлежать и несобственнику - как, например, в случае с правом полного хозяйственного ведения или пожизненного наследуемого владения. Следует обратить внимание на то, что только в отношении собственника законодатель прямо указывает на право распоряжаться вещью *по своему усмотрению* (п.2 ст.209 ГК), то есть воля собственника ограничена только Законом и его власть существует независимо от власти (воли) любых других лиц относительно той же самой вещи, а все иные лица ограничены также и его волей.

Из сказанного не следует делать вывод, что власть собственника в отношении принадлежащей ему вещи безгранична. Общие пределы осуществления им своих гражданских прав, установленные статьёй 10 ГК, ограничивают и осуществление им своих прав собственности.

Таким образом, ***право собственности****, как субъективное право* - это юридически обеспеченная и закрепленная за собственником возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, а также устранять вмешательство всех третьих лиц в сферу его хозяйственного господства над таким имуществом, действуя при этом по своему усмотрению, в своём интересе, вне противоречия с действующими узаконениями и не нарушая права и охраняемые законом интересы третьих лиц.

*1.3 Право собственности как институт гражданского права.*

Как правовой институт, то есть в объективном смысле, право собственности определяется как совокупность норм права, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению собственником принадлежащей ему вещью исключительно в его интересах и по его усмотрению, а также по предотвращению и устранению вмешательства всех третьих лиц в сферу его хозяйственного господства над такой вещью.

Поскольку, как уже было отмечено, сами регулируемые отношения имеют столь весомое, можно сказать, определяющее значение среди прочих общественных отношений, то и правовое регулирование такого предмета осуществляется в той или иной мере нормами практически всех отраслей права - и государственного, и административного, и семейного, и гражданского, да и всех “процессуальных” отраслей права в немалой степени.

Показательным, в этом смысле, будет, с моей точки зрения, обзор таких норм “по убыванию юридической силы”.

Конституция РФ, как узаконение высшей юридической силы, уделяет правовому регулированию отношений собственности немалое место. Это и признание и равное право на защиту частной.государственной, муниципальной и иных форм собственности (ст.4), и декларирование статьями 9 и 36 возможности нахождения земли и других природных ресурсов в любой форме собственности (в отличие от предыдущего Основного закона России), и указание на право свободного использование своего имущества любым не запрещённым законом способом (ст.34), и особое указание в статье 35 на защиту законом права частной собственности во всех его проявлениях, и так далее. Следует также учитывать, что международные договоры РФ, признанные Конституцией приоритетными по юридической силе, также, во многих случаях регулируют отношения собственности.

Следующий уровень правового регулирования отношений собственности - законы РФ. Значительное место здесь занимают кодифицированные источники, и, в первую очередь, Гражданский кодекс РФ. Раздел 2 ГК РФ, регулирующий рассматриваемые отношения, состоит из 104 статей и даёт все основные определения (гл.13), устанавливает и раскрывает основные вопросы приобретения и прекращения права собственности (гл.14 и гл.15 соответственно), достаточно подробно регулирует основные, наиболее распространённые типы отношений собственности по субъекту (гл.16), по объекту (гл.гл.17,18), особые виды владения (гл.19), а также устанавливает основные виды и способы защиты права собственности (гл.20). Хотя многое и отдано на усмотрение договора, диспозитивный характер большинства норм гражданского права нашёл в данном разделе не самое яркое проявление, полагаю, в силу большой сложности и значимости решения большинства из затрагиваемых здесь вопросов, в каждом конкретном случае, для всех субьектов гражданского оборота. Ввиду большого разнообразия и сложности регулируемых отношений, целый ряд специальных норм права, регулирующих,например, приватизацию или различные виды коллективной собственности, содержится в иных законах, а в особо значимых случаях даже в кодифицированных источниках - как, в частности, в “Земельном кодексе РФ”, проект которого на настоящий момент так и не стал пока Законом.

На момент написания настоящей работы не урегулированы законом многие виды и важные стороны отношений собственности, подлежащие императивному регулированию. В каких-то случаях это вызвано не разрешёнными пока “антагонистическими” противоречиями в подходе к регулируемым вопросам в среде законодателей, как, впрочем и в обществе в целом, а в иных случаях такие вопросы просто не подлежат регулированию Законами РФ. В настоящее время многие подобные вопросы урегулированы актами законодательства - Указами Президента и Постановлениями Правительства РФ - либо подзаконными актами, число и разнообразие каковых столь велико, что подробное их изучение могло бы стать темой немалого числа специальных научных работ.

Для целей же настоящего же исследования следует отметить еще возросшую важность правовых норм, содержащихся в заканодательстве субъектов федерации и законоустановлениях органов местного самоуправления. Их действие ограничено в пространстве соответствующими административно-территориальными границами, а также по объектам пределами компетенции, однако многие казусы могут быть решены лишь с применением таких норм.

Однако, в любом случае, общая правовая основа для решения вопросов, связанных с отношениями собственности - гражданское право РФ, поскольку право собственности - это основной вид имущественных прав, составляющий, наряду с производными правами и сервитутами, а вещное право, являющееся, в свою очередь, подотраслью гражданского права, представляющей собой совокупность норм права, регулирующихотношения, объектами которых является конкретная вещь или конкретное имущество. Поэтому право собственности подлежит исследованию методами и с использованием понятийного аппарата, характерного для современной цивилистики.

**Глава 2. Особенности приобретения права собственности на недвижимое имущество.**

*2.1 Систематизация оснований и способов приобретения права собственности..*

Для возникновения права собственности, как и иных правоотношений, необходимо наличие определённых юридических фактов, которые в гражданском праве России называются основаниями припобретения права собственности. Традиционно, их принято делить на первоначальные и производные. Однако, при определении основания для классификации соответствующих юридических фактов различные источники отдают предпочтение различным критериям.

Так, ряд учёных\* полагают, что в качестве основания классификации следует принять наличие **воли** предшествующего собственника. По их мнению, к первоначальным относятся такие основания, при которых право собственности правомерно возникает у лица независимо от воли предшествующего собственника, а производными признаются такие, при которых таковая воля присутствует.

Иные же полагают, что верным критерием служит наличие **правопреемства**\*, и к первоначальным относят юридические факты, в основе которых нет правопреемство, а к производным, соответственно, те, что основаны на правопреемстве. Они указывают, что критерий **воли** не во всех случаях выдерживает практическую проверку. К примеру, наследник, имеющий право на обязательную долю ( т.н. *необходимый наследник*), получает эту долю вопреки воле предшествующего собственника -наследодателя - хотя такой способ приобретения, как наследование, вне всякого сомнения, относится к производным способам приобретения права собственности.

Мне ближе точка зрения последних, так как доктринальное толкование закона, для чего собственно и существует цивилистика, должно основываться на внутренне непротиворечиых посылках, не приводящих к парадоксальным выводам. При этом, лучшим, с моей точки зрения, путём решения этой задачи служит следование внутренней логике такого закона, а в данном случае известно, что законодатель во всех случаях определённые правовые последствия с наличием либо отсутствием прравопреемства, чего нельзя сказать о воле. То есть практическое значение для маиериального права имеет, скорее критерий  **правопреемства**, поэтому он и избран мной для изучения оснований приобретения права собственности.

Это тем более актуально, что в настоящий момент активно происходят различные - и зачастую разнонаправленные - процессы. Приватизация, при которой государственное и муниципальное имущество переходит в собственность граждан и организаций, объекты “соцкультбыта” и иные имущественные комплексы переходят, напротив, в государственную и муниципальную собственность. Всё это имущество обременено многочисленными обязательствами самого разнообразного характера, а зачастую и снабжено разнообразными правомочиями, нередко очень привлекательными для собственника. И принятие юридически значимых актов, как правило, тесно связано с наличием или отсутствием правопреемства.

 Поэтому далее будут рассмотрены основания приобретения права собственности, классифицированные на первоначальные и производные именно по критерию **правопреемства**. Исходя из этого критерия, к первоначальным основаниям следует отнести:

приобретение права собственности на вновь изготовленную вещь (п 1 ст.218 ГК)

переработка (ст.220 ГК)

обращение в собственность общедоступных вещей (ст.221 ГК)

приобретение права собственности на бесхозяйное имущество (п.3 ст 218; ст.ст.225, 226; безхозяйного вследствие применения п.2 ст.235, ст.236 ГК)

присвоение клада (ст.233 ГК)

вследствие наступления срока приобретательной давности (ст.234 ГК)

на самовольную постройку вследствие применения п.3 ст.222 ГК

безнадзорных животных (ст.ст.230-232 ГК)

приобретение от неуправомоченного собственника также имеются основания считать первоначальным способом приобретения права собственности.

К производным же способам приобретения отнесены:

приобретение права собственности по договору

приобретение права собственности в порядке наследования

национализация (ст.239, ст.306 ГК)

приватизация (ст.217, ч.2 п.2. ст.235 ГК)

приобретение права собственности на имущество юридического лица вследствие его реорганизации или ликвидации (п.7 ст.63, абз.3 п.2 ст.218 ГК)

обращение взыскания на имущество собственника по его обязательствам (подпункт 1 п.2 ст.235, ст.238 ГК)

обращение имущества в пользу государства в интересах общества (реквизиция) либо, как конфискация, то есть в виде санкции за совершённое правонарушение (ст.242, 243 ГК)

выкуп недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка, на котором оно находится ( ст.239 ГК)

выкуп безхозяйственно содержащегося имущества (ст.ст.240,293 ГК)

выкуп домашних животных, приненадлежащем обращении с ними (ст.ст.241 ГК)

приобретение вследствие прекращения права собственности на имущество лица, которому оно не может принадлежать (подпункт 2 п.2. ст.235, ст.238 ГК).

Следует отметить, что некоторые способы приобретения могут, в зависимости от конкретных обстоятельств выступать как первоначальные либо как производные, примером чему служит приобретение собственности на продукцию, плоды, доходы, полученные от пользования определённым имуществом.

Изучение каждого из оснований приобретения права собственности в целом может составить тему отдельной полноценной научной работы. Далее будут рассмотрены различные основания приобретения прав собственности на недвижимое имущество.

 К недвижимому имуществу (недвижимым вещам, недвижимости) законодатель относит земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения (ст.131 ГК), а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда дальнего плавания, космические объекты. Законом к числу объектов недвижимости могут быть отнесено и иное имущество. Важной особенностью права собственности на недвижимое имущество является обязательная государственная регистрация всех юридических фактов, связанных с возникновением, переходом и прекращением такого права (п.2 ст.131 ГК), а в некоторых случаях, предусмотренных законом, кроме того, и специальная регистрация. Основным правовым актом, регулирующим процедуры регистрации является Закон РФ “О государственной регистрации сделок с недвижимостью”.

*2.2 Первоначальные основания приобретения права собственности на недвижимое имущество.*

Право собственности *на вновь создаваемое недвижимое* имущество приобретается лицом, изготовившим или создавшим его для себя с соблюдением закона и иных правовых актов (п.1 ст. 218 ГК). При этом, законодатель специально для недвижимого имущества жёстко связывает момент приобретения права собственности на такое имущество с моментом его государственной регистрации (ст.219 ГК).

Отдельно законодателем рассматриваются ситуация приобретения права собственности *на самовольную постройку*, то есть при нарушении принципа соблюдения закона и иных правовых актов. Статья 222 ГК определяет самовольную постройку как жилой дом, другое сооружение, строение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведённом для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных норм и правил. При этом сама по себе самовольная постройка не позволяет собственнику приобрести право собственности на самовольно созданное недвижимое имущество и распоряжаться таким имуществом, на что закон указывает дополнительно. То есть возможны казусы, в которых право собственности первоначально не возникает ни на чьей стороне. Поэтому самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счёт, кроме случаев, предусмотренных п.з ст.222 ГК, в каковых целях самовольному застройщику вручается предписание о сносе всего или части самовольно построенного и приведении в порядок соответствующей территории с указанием сроков, в которые застройщик обязан совершить соответствующие действия.

Однако, при соблюдении установленных законом условий, право собственности на такую постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим самовольную застройку на не принадлежащем ему земельномучастке либо за лицом, всобственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном бессрочном пользовании которого находится такой участок.

Право собственности за самовольным застройщиком может быть признано лишь при условии, что земельный участок, находящийся под соответствующей постройкой, будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведённую постройку, а за титульным владельцем участка - с обязательным установлениемразмеров, в которых такой владелец обязан возместить застройщику расходы, связанные с осуществлением застройки. И ни одно из указанных лиц не может быть признано собственником соответствующего имущества, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы другиз лиц либо создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Значимым первоначальным основанием для приобретения прав собственности на недвижимое имущество является *бесхозяйность* такого имущества. *Бесхозяйным* по правилам статьи 225 ГК признаётся такое имущество, которое не имеет собственника либо собственник которого не известен, либо отказался от права собственности в соответствие со статьёй 236 ГК. Также следует отметить, что в, последнем случае, такой собственник не лишается прав и не освобождается от обязанностей в отношении соответствующего имущества до момента приобретения права собственности на него другим лицом.

Основание и порядок приобретения права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи переопределены п.2 б.2 статьей 25 ГК. Данная норма права содержит описание общего порядка регистрации и присвоения права собственности на соответствующее имущество, а также закрытый перечень иных вариантов определения судьбы указанного имущества.

По заявлению органа местного самоуправления, на территории которого обнаружены либо объявлены бесхозяйными недвижимые вещи, органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, такие вещи принимаются на учет и, по истечении года с указанного дня, орган, уполномоченный управлять указанным имуществом, получает право обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. Если до признания судом недвижимости муниципальной собственности объявился ее прежний титульный собственник, такая вещь может быть вновь принята им во владение, пользование и распоряжение либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности.

*Приобретательная давность* (ст.234 ГК) также является одним из первоначальных оснований приобретения прав собственности на недвижимое имущество. При этом, также как и по прочим основаниям, право собственности на недвижимое имущество возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности с момента государственной регистрации соответствующего юридического факта.

Для приобретения права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности необходимо, чтобы лицо не являющееся собственником имущества, добросовестно, открыто и непрерывно владело бы как своим собственным данным имуществом в течение пятнадцати лет. Весьма важное значение для применения данного основания приобретения прав собственности является юридически корректные определение срока давности владения, правила которого прямо перечислены в пунктах 3 и 4 ст. 234 ГК. Так, лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течении которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является. В тоже время, течение срока приобретательной давности начинается лишь с тех пор, когда истекает срок исковой давности по виндикационому иску либо по иску владельца, не явлющегося собственником (ст. 1 –5 ГК РФ).

Далее, обязательным условием приобретательной давности является владение имуществом как своим собственным, то есть без учета того, что у него есть собственник. Иначе ставятся пол сомнение и два других обязательных реквизита приобретательной давности – открытость и добросовестность владения недвижимым имуществом

. Добросовестность владения имуществом означает, что фактически владея таким имуществом, владелец не знает и не должен знает об отсутствии у него права собственности, при этом отсутствие право устанавливающего документа (например, паспорта о домовладении) само по себе не доказывает недобросовестности владельца.

Лицо владеет имуществом открыто, когда его владение наглядно и не скрывается от любых заинтересованных и незаинтересованных третьих лиц. Обязательным реквизитом давностного владения является его непрерывность. Если владелец совершает действия, свидетельствующие о признании им обязанности вернуть вещь собственнику, либо управомоченное лицо предъявило к нему иск о возврате имущества, то течение срока приобретательной давности прерывается. При этом, если прочие реквизиты приобретательной давности налицо и после завершения действия указанных обстоятельств, давность владения начинает течь заново. Следует учитывать, что время, истекшее до перерыва, в давностный срок не засчитывается, хотя, в случае, если третье лицо неправомерно лишает давностного владельца владения имуществом, таковой владелец вправе, установленном в законном порядке, восстановить нарушенное владение. А течение срока приобретательной давности продолжается так, как если бы нарушения владения не было, то есть непрерывно. И последнее, важное именно для современного периода времени, замечание о приобретальной давности как основании приобретения права собственности на недвижимое имущество. Правилам закона о приобретательной давности ст. 11 Закона РФ о введении в действии части первой ГК РФ придана обратная сила, то есть приобретательная давность распространяется и на случай, когда владение имуществом началось до 1 января 1995 г. и продолжается в момент введении в действие части первой Кодекса.

*2.3 Производные основания приобретения права собственности на недвижимое имущество.*

Наиболее распространенным и регулярным способом приобретения прав на недвижимое имущество является *приобретение имущества по договору.* Для приобретения права собственности по такому основанию необходимо, чтобы между приобретателем и отчуждателем имущества был заключен договор в простой , а в случаях, прямо предусмотренных законом и в квалифицированной письменной форме. В данном случае речь может идти о договоре купли-продажи недвижимости (параграф 7 гл.37 ГК РФ), форма которого установлена под страхом недействительности как письменная путем составления одного документа сторонами (ст.550 ГК). При этом законодатель особо подчеркивает и обеспечивает специальной защитой обязанность сторон регистрации перехода собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости. В случае, когда закон требует обязательного нотариального удостоверения соответствующего договора, право собственности у приобретателя наступает также и после государственной регистрации данного юридического факта.

Очень распространенными методами приобретения недвижимого имущества являются *наследование* гражданами *по закону либо по завещанию,* а также сходное с ними приобретение права собственности имущества юридического лица при его *реорганизации или ликвидации*. При реорганизации юридического лица к организациям-правопреемникам такого юридического лица, право собственности на принадлежащее ему имущество переходит в соответствующих объемах согласно передаточным актам и разделительному балансу (абзац 3 п.2 ст.218, ст. 58, 59 ГК РФ). В случае ликвидации юридического лица, то есть его прекращения без перехода прав и обязанностей к правопреемникам дело обстоит значительно сложнее. Решение вопроса о законном приобретателе имущества ликвидированной организации зависит от того, сохраняют ли участники данного юридического лица какие-либо права на его имущество и, если сохраняют, то какие и в каком объеме. По умолчанию закона и учредительных документов имущество оставшееся после удовлетворения требований кредиторов юридического лица передается его учредителям (участникам), имеющим на это имущество вещные или обязательственные права (п. 7 ст. 63 ГК). Однако, если речь идет об общественном объединении или благотворительном фонде, то по закону, а в иных случаях может быть определено учредительными документами, остаток имущества при ликвидации направляется на решение определенных, например, социально значимых задач. Значительную роль в определении дальнейшей судьбы имущества юридического лица играет также основание его ликвидации.

Договор о передаче недвижимого имущества из государственной и муниципальной в частную собственность– *договор приватизации* (ст. 217 ГК) – также следует относить к данному виду оснований приобретения права собственности. Данное основание приобретения прав собственности на недвижимое имущество является особенно актуальным в последние годы и вызывает, пожалуй, самое большое количество крайне сложных для разрешения судебных споров. Основной причиной возникновения сложностей при решении споров о судьбе недвижимого имущества, связанных с приватизацией государственного и муниципального имущества является, по моему мнению, бланкетный характер, указанный нормой ГК и , соответственно, регулирования данных отношений и процессов большим числом нормативных (и даже ненормативных) актов, изданных различными лицами. Правомочие таких лиц, решающих важнейшие юридически значимые вопросы помимо законодательного процесса и вне общего контекста развития правовой доктрины, по изданию соответствующих нормативно-правовых актов во многих случаях начинали проверяться лишь в ходе судебных процессов, связанных уже с практикой применения указанных актов. И не всегда такая проверка была ими достойно выдержана. Иными словами, данной основание приобретения права собственности недостаточно отрегулировано правом, что и подтверждается ниже при рассмотрении соответствующих казусов.

*При принудительном обращении взыскания на имущества собственника по его обязательствам* не существует, на первый взгляд, прямой связи между прекращением права собственности одного лица и возникновением его у другого. Однако законом предусмотрено прекращение права собственности на такое имущество у отчуждателя лишь с момента возникновения права собственности на такое имущество у его приобретателя. Приобретение прав собственности на недвижимое имущество по рассматриваемым основаниям осуществляется, как правило, в судебном порядке и обусловлено значительным количеством ограничений. По общему правилу, недвижимость является жизненно важным видом имущества для граждан и критически необходимой для функционирования коммерческих организаций, частью их имущественного комплекса. В связи с этим, взыскания на объекты недвижимости должника обращаются в последнюю очередь, в усложненном порядке, а в некоторых случаях прямо запрещены.

В ближайшем будущем, по-видимому, вновь получат широкое распространение такие производные способы приобретения имущества государством как *национализация*, *реквизиция и конфискация* – типун мне на язык. В соответствии со ст. 35 Конституции РФ, гражданское законодательство устанавливает, что национализация, то есть обращение в государственную собственность имущества, находящегося в частной собственности, производится на основании закона с возмещением государством прежнему собственнику национализированного имущества его действительной стоимости и других убытков в соответствии со ст. 36 ГК. Следует обратить внимание на то, что закон о национализации может быть оспорен лишь при его несоответствии Конституции РФ и только в Конституционном Суде РФ, то есть не подлежит оспариванию в порядке гражданского судопроизводства, но суд может решать споры о возмещении убытков и сумме такого возмещения в соответствии со ст.36 ГК.

Возмездное изъятие имущества у собственника в интересах общества по решению государственных органов осуществляется в порядке и на условиях, установленных законом и называется *реквизицией*. Реквизиция применяется в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий, при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, поэтому конфискованное и сохранившееся реквизированное имущество может быть истребовано собственником по суду (ст.242 ГК).

В случаях, прямо предусмотренных законом, имущество может быть безвозмездно изъято у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения. По решению суда или в соответствии с законом, в административном порядке (ст.243 ГК). При этом государство приобретает изъятое имущество в силу *конфискации,* При этом решение о конфискации, принятое в административном порядке может быть обжаловано в суд. Особенностью конфискаций является то, что обременения права собственности на указанное имущество переходят к государству лишь частично, а их исполнения обусловлено целым рядом ограничений, в том числе и количественных.

Характерным только для приобретения прав на недвижимое имущество является такое основание как выкуп недвижимого имущества в связи с изъятием участка, на котором оно находится. Статья 239 ГК определяет случаи, когда допустимо изъятие у собственника или продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном соответственно ст. 279-282, 284-286 ГК. Обязательным условием применения данного основания является наличие у обратившегося с соответствующим требованием в суд государственного органа или органа местного самоуправления доказательств, что использование земельного участка для государственных или муниципальных нужд в целях, для которых он изымается, невозможно без прекращения права собственности титульного собственника на данное движимое имущество либо доказательств бесхозяйного использования соответствующего земельного участка.. Процедура изъятия выглядит следующим образом. Решение об изъятии земельного участка, а , значит, и о выкупе находящейся на ней недвижимости подлежит государственной регистрации. Титульный собственник указанной недвижимости немедленно должен быть уведомлен о регистрации с указанием ее даты, но не позднее , чем за год до даты предстоящего выкупа. До истечения года с момента уведомления собственника выкуп возможен исключительно с согласия собственника. В случаях, когда собственник не согласен с решением о выкупе либо с предложенными условиями выкупа, государственный орган либо орган местного самоуправления, принявшего решения возможно приобретение новым собственником прав собственности, вправе предъявить иск о выкупе в суд в течение двух лет с момента отправления собственнику уведомления о выкупе. В отношении бесхозяйственно содержимого имущества право собственности приобретается в порядке, определенном ст.240 (для культурных ценностей), 293 (для жилых помещений) и в иных случаях, предусмотренных законом. Указанное имущество имеет собственника , который известен, но относится к нему бесхозяйственно, то есть допускает его порчу и разрушение, утрату им иных потребительских качеств либо создает нарушением норм и правил содержания указанного недвижимого имущества угрозу правам и охраняемым законом и интересом третьих лиц (как, например, нерадивый хозяин плотины ГЭС).