В последние годы в законодательстве России на одно из первых мест выдвинулось регулирование вопросов собственности. Это не случайно. Если в прошлые годы законодательство регулировало только вопрос государственной собственности, собственности общественных и кооперативных организаций, в меньшей степени - вопросы личной собственности граждан, а термин "частная собственность" в законодательстве фактически не использовался (он в плане практическом употреблялся лишь в научных статьях о "загнивающем капитализме", в нашем законодательства его старательно до последнего времени обходили), то в последние годы сначала все шире стал использоваться термин "личная собственность" и, наконец, Закон РСФСР от 24 декабря 1990 года "О собственности в РСФСР" впервые ввел понятие частная собственность: раздел II Закона был так и озаглавлен: "Право частной собственности".

# Что же такое "собственность"?

Обратимся сначала к русской филологии.

"Собность, собственность, собь, собина, именье и всякая вещь, как личное достояние чье. Право собственности или право собины, безусловного владения чем, навсегда, обладанье" (В.Даль. Толковый словарь. Т.4, стр.253. М.: Издательство иностранных и национальных словарей, 1955).

В законодательстве СССР, РСФСР, Российской Федерации собственность определялась и определяется через триединство прав владения, пользования и распоряжения.

В настоящее время вопросы собственности регулируются следующими нормативными актами:

- Основами гражданского законодательства (в части, не отмененной ст.3 Федерального закона Российской Федерации от 21 октября 1994 года "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации");

- Гражданским кодексом 1964 года (в неотмененной его части);

- Первой частью Гражданского кодекса Российской Федерации 1994 года;

- законами и иными нормативными актами по жилищным вопросам;

- наследственным законодательством;

- до 1 января 1995 года Законом РСФСР "О предприятиях и предпринимательской деятельности" от 23 декабря 1990 года.

Отдельные вопросы собственности регулируются также законодательством о приватизации предприятий, акционировании, семейным и уголовным законодательством.

Законодательство о собственности достаточно обширно и многогранно. Считаю, что в Российской Федерации все же нужен единый Закон "О собственности", который регулировал бы основные отношения собственности, общие положения и правила, единые для всех отраслей права. В процессе его разработки можно учесть нормы Закона "О собственности в РСФСР" 1990 года, практику их применения, достоинства и недостатки. Издание такого Закона позволило бы дать полное определение собственности, упростило бы применение на практике все нормы действующего законодательства о собственности.

В данной статье рассматриваются лишь основные нормативные акты, регламентирующие в настоящее время вопросы собственности в Российской Федерации.

Пожалуй, должное внимание уделено вопросам собственности в жилищном законодательстве. В настоящее время это:

## 1. Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 года N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" (далее - Закон "ОФЖП"), введенный в действие постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 24 декабря 1992 года N 4219-1 с момента опубликования.

## 2. Жилищный кодекс РСФСР, утвержденный Верховным Советом РСФСР 24 июня 1983 года, с изменениями и дополнениями, внесенными указами Президиума Верховного Совета РСФСР от 18 января 1985 года, от 29 августа 1986 года, Законом РСФСР от 7 июля 1987 года, указами Президиума Верховного Совета РСФСР от 18 декабря 1988 года, от 19 декабря 1988 года, от 22 июня 1989 года и Законом РСФСР от 6 июля 1991 года.

1. Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 года N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в РСФСР", введенный в действие с момента опубликования постановлением Верховного Совета РСФСР от 4 июля 1991 года N 1542-1, с изменениями и дополнениями, внесенными Законом Российской Федерации от 23 декабря 1992 года N 4199-1 и Федеральным законом Российской Федерации от 11 августа 1994 года N 26-ФЗ.

4. Указы Президента Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации по жилищным вопросам.

5. Многочисленные нормативные акты мэрии и Правительства Санкт-Петербурга.

В преамбуле Закона "ОФЖП" закреплено, что закон "устанавливает общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности". Среди целей федеральной жилищной политики - развитие частной собственности, обеспечение защиты прав предпринимателей и собственников в жилищной сфере.

К сожалению, в Законе "ОФЖП" хотя и содержится раздел 2 "Собственность в жилищной сфере" и даже специальная статья 6 "Право собственности на недвижимость в жилищной сфере", но в ст.1, дающей определения основных понятий, используемых в Законе, понятия собственности в жилищной сфере не содержится. Как и в Гражданском кодексе Российской Федерации собственность определяется через триаду прав владения, пользования и распоряжения (см.п.3 ст.2 Закона "О собственности" от 24 декабря 1990 года).

В Законе "ОФЖП", пожалуй, впервые используется термин "частная собственность". Статья 6 Закона устанавливает, что недвижимость в жилищной сфере, включая жилищный фонд либо ее часть, может находиться в частной (граждан, юридических лиц), государственной, муниципальной собственности, в собственности общественных объединений, а также в коллективной собственности и переходить из одной формы собственности в другую в порядке, установленном законодательством.

Собственник недвижимости в жилищной сфере либо ее части имеет право в порядке, установленном законодательством, владеть, пользоваться и распоряжаться ею, в том числе сдавать в наем, аренду, отдавать в залог, в целом и по частям, продавать, видоизменять, перестраивать или сносить, совершать иные действия, если при этом не нарушаются действующие нормы, жилищные, иные права и свободы других граждан, а также общественные интересы. При этом частная собственность на недвижимость или ее часть в жилищной сфере не ограничивается по количеству, размерам и стоимости, обеспечивается правом неприкосновенности и подлежит регистрации в местной администрации.

По нашему мнению, очень важным является указание в Законе "ОФЖП" на право неприкосновенности собственности. Но к сожалению, в действующим законодательстве нет ни одной нормы прямого действия, гарантирующей и закрепляющей неприкосновенность собственности. Даже в первой части нового Гражданского кодекса Российской Федерации в ст.1 лишь упоминается неприкосновенность частной собственности. Но в главе 20 "Защита права собственности и других вещных прав" не упоминается о неприкосновенности собственности, а есть лишь норма (ст.304), закрепляющая право собственника требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Думаю, что в процессе применения законодательства о собственности, вопросы неприкосновенности потребуют прямого закрепления в нормативных актах.

Четко разграничивая государственную, муниципальную, общественную, коллективную и частную собственность в жилищной сфере (ст.7, 8 Закона), Закон "ОФЖП" регулирует и вопросы изменения отношений собственности (ст.9).

Важной нормой является ст.10 Закона "ОФЖП", ограничивающая принудительное изъятие недвижимости в жилищной сфере: принудительное изъятие недвижимости в жилищной сфере без согласия собственника не допускается, если иное не предусмотрено законом или иным соглашением сторон. При этом принудительное изъятие недвижимости по основаниям, предусмотренным законом, при отсутствии согласия собственника может проводиться лишь на основе решения суда или арбитражного суда.

Закон содержит и нормы, регламентирующие приобретение гражданского жилья в частную собственность (ст.19 Закона "ОФЖП"), а также обязанности и ответственность граждан и юридических лиц - собственников в жилищной сфере (ст.4 Закона "ОФЖП").

Конечно, Закон "ОФЖП", принятый в 1992 году, является нормативным актом для применения лишь на определенный период времени, закон "промежуточный". Он, безусловно, потребует изменений и дополнений, необходимость которых докажет практика его применения. Важность и значение этого Закона в том, что по-существу он является первым нормативным актом, закрепившим на республиканском уровне вопросы собственности в жилищной сфере, причем - Законом основополагающим, что видно и из его названия.

Жилищный кодекс РСФСР, действующий в части, не противоречащей Закону Российской Федерации "ОФЖП", содержит ряд норм о собственности в жилищной сфере. В соответствии с Жилищным кодексом собственность в жилищной сфере можно подразделить в зависимости от видов жилищного фонда (ст.5 ЖК):

- жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие государству (государственный жилищный фонд), соответственно - государственная собственность в жилищной сфере;

- жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям (общественный жилищный фонд), соответственно - собственность колхозов, других кооперативных организаций, профсоюзных и иных общественных организаций в жилищной сфере (например, главы 9, 10 Гражданского кодекса 1964 года);

- жилые дома и квартиры, находящиеся в личной собственности граждан (индивидуальный жилищный фонд). Жилищный кодекс не употребляет термин "частная собственность", а отсюда - по Жилищному кодексу - "личная собственность в жилищной сфере";

- жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам (фонд жилищно-строительных кооперативов), соответственно - собственность жилищно-строительных кооперативов.

Статья 5 Жилищного кодекса (в редакции Указа Президиума Верховного Совета РСФСР от 19 декабря 1988 года) не содержала указания о муниципальном жилищном фонде. Но законом РСФСР от 6 июля 1991 года в Жилищный кодекс в раздел III была введена глава 1\_1 "Приобретение гражданами жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда". Жилищный кодекс в этой новой главе опять не употребляет термина "личная" или "частная" собственность.

Жилищный кодекс регулирует и вопросы пользования жилыми помещениями в жилищно-строительных кооперативах (глава 5 раздела III) и пользования жилыми помещениями в домах индивидуального жилищного фонда (глава 6 раздела III).

Многие нормы Жилищного кодекса устарели и весь кодекс подлежит пересмотру и изменению. Его нормы можно использовать с учетом Закона "ОФЖП" и части первой Гражданского кодекса Российской Федерации 1994 год.

С учетом этих же законов можно применять и нормативные акты о приватизации жилищного фонда.

В Санкт-Петербурге нормативные акты о собственности на жилые

помещения надо применять и использовать с учетом принятых

администрацией Санкт-Петербурга (в пределах их компетенции)

различных локальных нормативных актов.

Все без исключения нормативные акты, принятые до 1 января 1995 года и позже этой даты можно применять, если они не противоречат части первой Гражданского кодекса 1994 года - это последний и первый по важности закон, регулирующий вопросы собственности.

Гражданский кодекс Российской Федерации 1994 года (ст.2) регулирует основания возникновения и порядок осуществления права собственности.

Подробно и обстоятельно вопросы собственности регулируются разделом II "Право собственности и другие вещные права", состоящего из ст.209 - 306. К сожалению, вся глава 17 "Право собственности и другие вещные права на землю" не введена в действие: она будет действовать со дня введения в действие принятого Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации Земельного кодекса Российской Федерации (ст.13 Федерального закона Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 52-ФЗ).

Понятие собственности Гражданский кодекс вновь определяет через триединство прав: владения, пользования и распоряжения (п.1 ст.209 ГК).

В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Гражданский кодекс не случайно (п.1 ст.221) на первое место ставит частную собственность.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (п.2 ст.209 ГК).

Лишь законом могут устанавливаться особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от субъекта права собственности:

Российской Федерации и ее субъектов, муниципальных образований, частной собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Глава 14 раздела II регламентирует вопросы приобретения права собственника, а глава 15 - прекращение этого права. Подробно регламентированы и вопросы общей собственности (глава 16).

Специально регламентирован и один из наиболее важных для каждого вопросов: право собственности и другие вещные права на жилые помещения (глава 18, ст.288 - 293).

Право собственности охраняется законом. Этим вопросом специально посвящена глава 20 Гражданского кодекса.

Важное значение имеет правоприменительная практика. Она

закрепляется в постановлениях Пленума Верховного Суда РСФСР

(Российской Федерации) и постановлениях Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Среди таких постановлений можно назвать:

- постановление Пленума Верховного Суда РСФСР N 32 от 22 марта

1966 года "О некоторых вопросах, возникающих в практике судов при применении норм Гражданского кодекса, регулирующих отношение личной собственности на жилой дом" (с изменениями и дополнениями, внесенными постановлениями Пленума Верховного Суда РСФСР N 11 от 20 декабря 1983 года, N 8 от 15 декабря 1987 года, N 9 от 22 апреля 1992 года);

- постановление Пленума Верховного Суда РСФСР N 4 от 10 июня 1980 года "О некоторых вопросах, возникших в практике рассмотрения судами споров о выделении доли собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности" (с изменениями и дополнениями, внесенными постановлением Пленума Верховного Суда РСФСР N 11 от 20 декабря 1983 года);

- постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 8 от 24 августа 1993 года "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации";

- постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 13 от 17 сентября 1992 года "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с применением законодательства о собственности" (Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1993, N 1, с.78).

Еще раз хотелось бы напомнить, что все без исключения законы и иные нормативные акты (особенно принятые в предыдущие годы), регламентирующие вопросы собственности, надо применять в части, не противоречащей первой части Гражданского кодекса Российской Федерации 1994 год.

Нам всем еще надо научиться стать собственниками. И практическую учебу облегчит знание действующего законодательства.