

Министерство внутренних дел Российской Федерации
Казанский юридический институт

Л.К. Фазлиева
С.С. Курникова

ВЕЩНОЕ ПРАВО

Учебное пособие

Казань 2017

ББК 67.404.1

Ф 15

Одобрено редакционно-издательским советом КЮИ МВД России

Рецензенты

Кандидат юридических наук **Е.Б. Султанов**
(Казанский (Приволжский) федеральный университет)

Кандидат юридических наук **З.Х. Гадельшина**
(Казанский (Приволжский) федеральный университет)

Фазлиева Л.К.

Ф 15 Вещное право: учебное пособие / Л.К. Фазлиева,
С.С. Курникова. – Казань : Казанский юридический
институт МВД России, 2017. – 112 с.

В пособии последовательно рассматриваются основные тематические разделы института гражданского права «Вещное право». На основе действующего российского законодательства и теории гражданского права раскрываются основные положения вещного права. Основная цель пособия – помочь курсантам и слушателям систематизировать и конкретизировать полученные во время аудиторных занятий знания.

Предназначено для курсантов, слушателей, адъюнктов, преподавателей образовательных организаций системы МВД России.

ISBN 978-5-901593-94-3

ББК 67.404.1

© Фазлиева Л.К., Курникова С.С. 2017
© Казанский юридический институт МВД России, 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	4
Раздел 1 Общая характеристика вещного права.....	6
Раздел 2 Право собственности.....	18
Раздел 3 Ограниченные вещные права.....	40
Раздел 4 Возникновение и прекращение права собственности...	58
Раздел 5 Защита права собственности и иных вещных прав.....	84
Список литературы.....	110

ВВЕДЕНИЕ

Категорией вещных прав охватываются:

- право собственности – наиболее широкое по объему правомочий вещное право, предоставляющее управомоченному лицу максимальные возможности использования принадлежащего ему имущества. Оно является основным, наиболее важным, но не единственным вещным правом;

- иные, ограниченные (по сравнению с содержанием права собственности) вещные права (по традиции нередко называемые также *jura in re aliena* – «права на чужие вещи»). Подавляющее большинство ограниченных вещных прав связано с использованием земельных участков и других объектов недвижимости и в силу этого подлежит государственной регистрации.

Вещные права характеризуются следующими основными чертами:

- они устанавливают непосредственное господство лица над вещью, а не над поведением другого, обязанного лица (что характерно для обязательственных прав);

- юридическую специфику вещного права составляет его абсолютный характер;

- абсолютный характер вещных прав делает необходимой их гражданско-правовую защиту с помощью особых вещно-правовых исков, которые также могут быть направлены против любых лиц, поскольку любое лицо может стать нарушителем вещного права.

Объектом вещных прав могут служить только индивидуально определенные вещи, а потому с гибелью соответствующей вещи автоматически прекращается и вещное право на нее.

Перечень (виды) и содержание вещных прав императивны, исчерпывающим образом определяются законом, исключаящим какие-либо возможности появления новых, неизвестных ему видов вещных прав либо какого бы то ни было изменения их содержания. Данный признак вещных прав наиболее четко отграничивает их от обязательственных прав.

Целью учебного пособия «Вещное право» является изложение знаний о нормах права, закрепляющих, регулирующих и защищающих принадлежность материальных благ конкретным лицам, о правомочиях субъекта в отношении принадлежащего ему имущества, формирование у курсантов и слушателей навыков и умений, необходимых для решения гражданско-правовых и профессиональных задач в ходе осуществления будущей профессиональной деятельности.

Учебное пособие направлено на решение следующих задач:

- освоение понятийного аппарата института вещного права, самостоятельный анализ его основных норм, системы нормативных правовых актов, регулирующих правоотношения в данной сфере;
- изучение структуры права собственности как категории вещного права;
- определение способов возникновения и прекращения права собственности по законодательству РФ;
- уяснение понятия, сущности, признаков ограниченных вещных прав;
- использование способов и правил защиты права собственности и других вещных прав.

Решение этих задач поможет курсантам и слушателям правильно сориентироваться в своей будущей профессиональной деятельности.

Раздел 1.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ВЕЩНОГО ПРАВА

Вещное право является подотраслью гражданского права и представляет собой абсолютное субъективное гражданское право, обеспечивающее удовлетворение интересов управомоченного лица путем непосредственного воздействия на вещь, находящуюся у него, без содействия других лиц, защищаемое специальными гражданско-процессуальными исками. Возникающие на основе этих норм субъективные вещные права оформляют и закрепляют статику имущественных отношений, регулируемых гражданским правом.

Вещное право можно охарактеризовать в объективном и субъективном смыслах.

В объективном смысле вещное право представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения по принадлежности вещи определенным субъектам, осуществление правомочий владения, пользования и распоряжения вещью в пределах, установленных законодательством, путем непосредственного воздействия на вещь.

В субъективном смысле вещное право представляет собой юридически обеспеченную возможность управомоченного субъекта – обладателя вещного права – владеть, пользоваться и распоряжаться индивидуально-определенной вещью своей волей и в своем интересе в пределах, установленных действующим законодательством.

Вещное право является имущественным правом, оно может быть реализовано путем непосредственного воздействия на вещь, без нужды в активных действиях другого лица¹.

¹. Алексеев С.С, Алексеева О.Г., Беляев К.П. и др. Гражданское право: учебник /под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2016. Т. 1. 511 с.

Все ограниченные вещные права традиционно разделяются на три группы:

1) права пользования чужими вещами (Nutzungsrechte), классическим и наиболее распространенным примером которых являются сервитуты;

2) права на приобретение чужой вещи (Erwerbsrechte), к которым, в частности, относят преимущественное право покупки;

3) права на получение известной ценности за счет чужой вещи (Verwertungsrechte), например, залоговое право и «вещные обременения»¹.

Однако российскому гражданскому праву известна лишь первая группа и классификация осуществляется внутри этой группы, а критерием деления является объект вещных прав.

В Концепции развития гражданского законодательства раздел II Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ) имеет новое название – «Вещное право» – и новую структуру, предложенную законопроектом. В составе раздела II ГК РФ выделено четыре подраздела: «Владение», «Общие положения о вещных правах», «Право собственности» и «Ограниченные вещные права».

Внутри соответствующих подразделов нормативный материал структурирован по главам.

Подраздел 1 «Владение» состоит из двух глав – «Понятие и виды владения» (гл. 13) и «Защита владения» (гл. 14).

Подраздел 2 «Общие положения о вещных правах» также состоит из двух глав – «Основные положения» (гл. 15) и «Защита вещных прав» (гл. 16).

В подраздел 3 «Право собственности» включено семь глав: глава 17 «Общие положения о праве собственности», глава 18 «Приобретение права собственности», глава 19 «Прекращение права собственности», глава 19.1 «Общая собственность», глава 19.2 «Право собственности на земельные участки и иные природные объекты», глава 19.3 «Право собственности на здания и сооружения» и глава 19.4 «Право собственности на помещения».

¹ Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. 560 с.

Подраздел 4 «Ограниченные вещные права» включает в свой состав восемь глав: главу 20 «Право постоянного землевладения», главу 20.1 «Право застройки», главу 20.2 «Сервитут», главу 20.3 «Право личного пользования», главу 20.4 «Ипотека», главу 20.5 «Право приобретения чужой недвижимой вещи», главу 20.6 «Право вещной выдачи», главу 20.7 «Право оперативного управления».

Концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации цель введения в ГК РФ раздела «Вещное право» связывается с созданием полноценной системы ограниченных вещных прав, отвечающей потребностям участников гражданского оборота¹. Существенной новеллой, предлагаемой Концепцией, является формулировка базовых положений вещного права в общей части. Пункт 2.2 IV раздела определяет признаки всякого вещного права (основания возникновения и прекращения вещных прав определяются законом; перечень вещных прав определяется исключительно ГК РФ; содержание и порядок осуществления вещных прав определяются ГК РФ; вещные права обременяют вещь (имущество) и следуют за ней; вещные права имеют преимущество перед иными правами на вещь; вещные права подлежат вещно-правовой защите; соотношение правомочий собственника и субъекта ограниченного вещного права определяется законом; вещные права на чужие вещи подлежат государственной регистрации и возникают с момента таковой). Эти же признаки продублированы в п. 3.1 Концепции развития законодательства о вещном праве².

В статье 221 законопроекта № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее

¹ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. М., 2009. С. 72.

² Концепция развития законодательства о вещном праве // Вестник ВАС РФ. 2009. № 4. С. 114.

– законопроект) определено понятие вещного права: «Вещное право предоставляет лицу непосредственное господство над вещью и является основанием осуществления вместе или по отдельности правомочий владения, пользования и распоряжения ею в пределах, установленных ГК РФ». В законопроекте *ipso jure* не указываются признаки вещного права, но отдельные положения п. 1 ст. 221 законопроекта свидетельствуют о косвенном признании законодателем признаков вещных прав: непосредственного обременения вещи, отсутствия срока действия вещных прав. Законопроект содержит оговорки (абз. 3 п. 1. ст. 221), которые не могут свидетельствовать о логической стройности и последовательности в изложении признаков вещного права, а скорее только о нивелировании нормативных признаков вещных прав.

Появление в законопроекте характеристики бессрочности вещных прав выглядит весьма неожиданным и спорным решением, поскольку этот признак более подходит лишь праву собственности и во многом противоречит логике большинства ограниченных вещных прав (например, залога, сервитута, вещных выдач, преимущественного права покупки), которые по большей части являются срочными. Во французской цивилистике бессрочность обсуждается применительно к праву собственности и виндикационному иску (*Perpetuite delapropriete et delarevendication*), но никак не в отношении вещных прав вообще¹.

Употребление термина «непосредственное господство лица над вещью» прямо в законопроекте обуславливает необходимость разъяснения смысла и значения данного словосочетания, поскольку именно существование «непосредственного господства лица над вещью» является условием квалификации субъективного права как вещного. Данный прием законодательной техники не выглядит удачным, поскольку в задачи законодателя изначально не входит формулировка

¹ Malaurie P., Aynes L. Les biens. 2007. P. 132.

дефиниций юридических категорий, а складывающуюся неопределенность в понимании используемой в источниках права терминологии будет вынуждена восполнять теория гражданского права, которая совершенно необязательно должна быть единодушна в толковании и понимании юридической терминологии. Отметим, что понятие и значение непосредственного господства лица над вещью не раскрываются и в самой Концепции, являющейся базовым программным документом на период текущей реформы российского гражданского законодательства.

Наработки науки гражданского права, подготовленные концепции развития законодательства, базирующиеся на них законопроекты о внесении изменений в действующий ГК РФ характеризуют сложившийся на современном этапе уровень научных знаний, правовой культуры, правосознания, юридической техники. Их суммарная оценка применительно к вещному праву позволяет выделить складывающиеся тенденции развития вещного права как отрасли науки и законодательства¹:

синхронизацию законодательства о вещном праве в самостоятельном разделе ГК РФ. Формирование обособленной, органичной, внутренне согласованной системы правового регулирования вещных правоотношений в гражданском законодательстве, устанавливающей специальные правила в отношении возникновения, изменения, прекращения, осуществления и защиты вещных прав;

формулировку общих начал (общей части) правового регулирования вещных прав непосредственно в ГК РФ (признаки, система, виды и способы защиты вещных прав; особенности приобретения, прекращения и осуществления вещных прав);

иерархическое строение общих и специальных правовых норм в проектируемом разделе ГК РФ «Вещное право» по принципу дедукции;

гармонизацию российского гражданского законодательства

¹ Суханов Е.А. Указ. соч.

в русле разграничения предмета регулирования между гражданским и земельным законодательством по вопросам возникновения, осуществления и ограничения вещных прав на земельные участки, которые по мере развития гражданского оборота могут позиционироваться как важнейший объект имущественного оборота. Направленность на устранение коллизий между гражданским и земельным законодательством;

нормативное закрепление общих положений об ограниченных вещных правах (регламентация видов; способов разрешения коллизий интересов собственника и субъекта ограниченного вещного права) как ключевом, целостном элементе системы вещных прав, нормативное единство которого обеспечено соблюдением баланса в регулировании общих положений об ограниченных вещных правах и их отдельных видах;

расширение перечня ограниченных вещных прав путем включения в законодательство системы норм о правовых институтах, являющихся новеллизационными для российского гражданского законодательства (право вещных выдач; право преимущественной покупки; право личного пользования; отрицательные сервитуты; право постоянного землепользования; независимая ипотека);

детализацию правового регулирования отдельных видов вещных прав (права собственности и отдельных видов ограниченных вещных прав);

специализацию способов вещно-правовой защиты, их нормативное обособление от иных способов гражданско-правовой защиты в законопроекте, соединенные с определением сферы и условий применения каждого вещного иска в отдельности (виндикационный иск, негаторный иск, иск об исключении имущества из описи, иск о признании вещного права).

Детальная разработка правового регулирования вещных прав в Концепции развития российского гражданского законодательства и подготовленном законопроекте о внесении изменений в ГК РФ свидетельствует о достижении нового,

качественно иного уровня в правовом регулировании вещных прав, что, несомненно, является шагом вперед в развитии российской науки гражданского права.

Вопросы для самоконтроля

1. Раскройте понятие и содержание вещных прав.
2. Каковы признаки вещного права?
3. Назовите виды вещных прав по Гражданскому кодексу.
4. Определите место и роль вещных прав среди иных гражданских прав.

Задания для самоподготовки

Задание 1.

Иванов решил купить дачу у своего приятеля Рогова. Они встретились, Иванов еще раз осмотрел земельный участок и стоящий на нем дачный домик и подтвердил свое желание приобрести его путем внесения предоплаты (аванса). Передача денежных средств подтверждается распиской.

Вопросы

1. Заключен ли между сторонами договор?
2. Возникло ли у Иванова право собственности на земельный участок и строение?
3. Какие права и обязанности возникли у участников данных отношений?
4. Какое юридическое значение имеет в данном случае расписка в получении денег?

Задание 2.

Прошло три года. Иванову понадобились деньги, и он решил продать дачу.

Вопросы

1. Какие требования предъявляет гражданское законодательство к форме данной сделки?
2. Прекратилось ли у Рогова право собственности на дачу?
3. Каким образом Иванов может получить право собственности на переданное имущество?
4. Имеют ли значение время и другие условия владения для приобретения права собственности на данное имущество?

Задача 1.

Собственник причала-пирса обратился в арбитражный суд с иском к обществу об обязанности устранить препятствия в пользовании своим имуществом путем демонтажа сборно-разборного холодильника.

Ответчик против иска возражал, ссылаясь на то, что причал-пирс находится в аренде сроком на 5 лет, поэтому истец не владеет этим имуществом и не имеет права на удовлетворение заявленного требования.

В ходе судебного заседания арендатор пояснил, что расположенный на причале холодильник, хотя и был установлен без согласия собственника, не препятствует ему осуществлять эксплуатацию арендуемого имущества – разгрузку приходящих рыболовецких судов.

Суд в удовлетворении иска отказал, отметив, что право невладельца имущества не нарушается до тех пор, пока имущество находится во владении арендатора. После того как имущество будет возвращено собственнику, он сможет обратиться с иском о демонтаже холодильника.

Дайте оценку решению суда.

Выберите наиболее правильное утверждение:

1. Вещное право является:
 - а) абсолютным;
 - б) относительным;
 - в) абсолютным или относительным в зависимости от способа его реализации;
 - г) правоотношением особого рода.
2. По сравнению с собственником у субъекта ограниченного вещного права в ином объеме присутствует правомочие:
 - а) владения;
 - б) пользования;
 - в) распоряжения;

г) все названные правомочия.

3. Не относится к числу вещных прав:

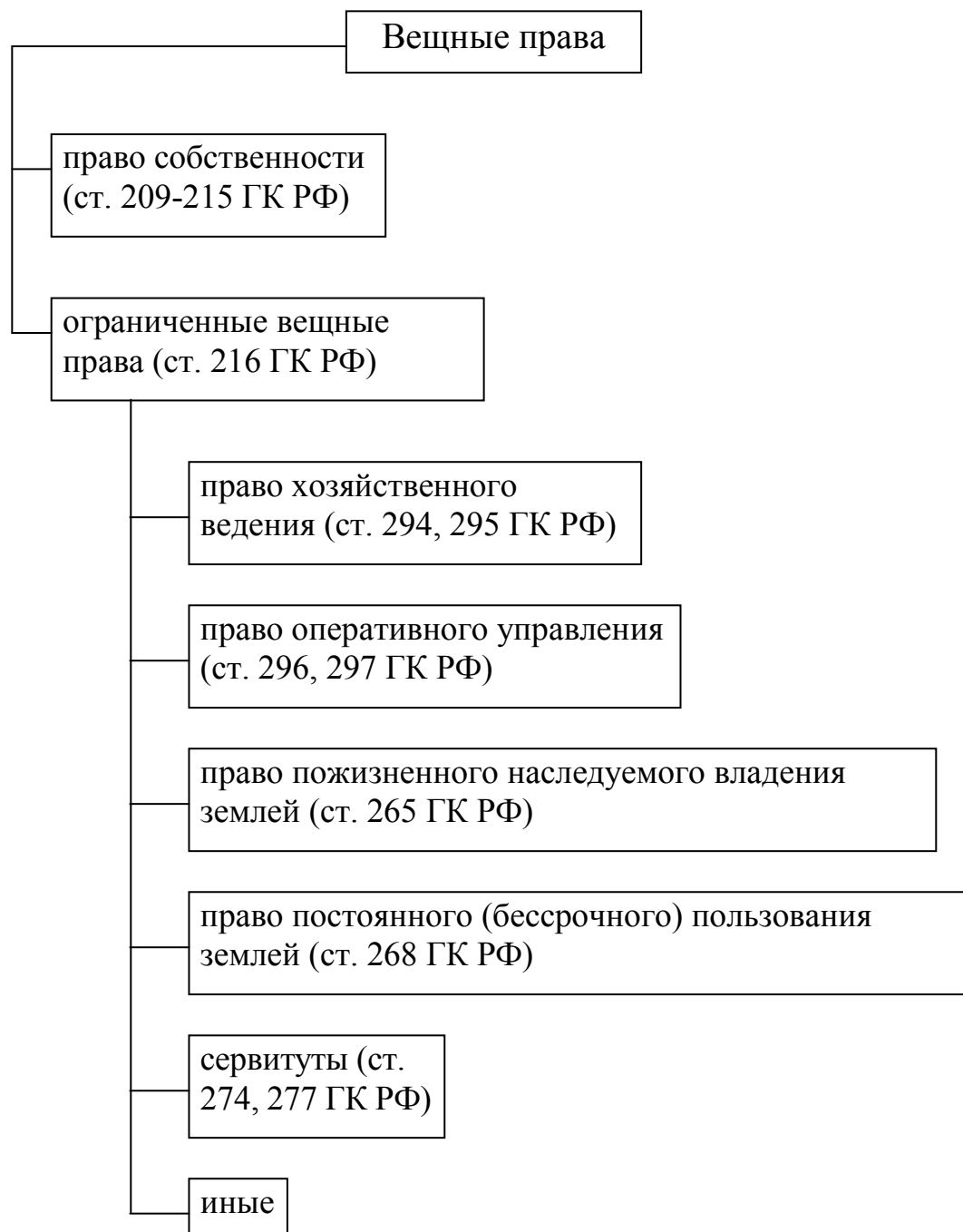
а) право собственности;

б) сервитут;

в) право требования;

г) право хозяйственного ведения имуществом.

Схематические материалы к разделу 1



Список рекомендованных к занятию источников

а) нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. – 1993. – № 237.

2. Гражданский кодекс РФ. Часть первая : Федеральный закон РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

б) основная литература

1. Байбак В.В., Елисеев И.В. и др. Гражданское право : учебник / В.В. Байбак, И.В. Елисеев ; под ред. Ю.К. Толстого. – М. : Проспект, 2014. – 784с.

2. Алексеев С.С. Гражданское право : учебник : в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др. ; под ред. Б.М. Гонгало. – М. : Статут, 2016. – Т. 1. – 511 с.

3. Алексеева О.Г. Гражданское право: учебник : в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др. ; под ред. Б.М. Гонгало. – М. : Статут, 2016. – Т. 2. – 528 с.

4. Алексеев С.С. Гражданское право в вопросах и ответах : учебное пособие / С.С. Алексеев и др. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 2014.

5. Зенин В.П. Гражданское право : учебник / В.П. Зенин. – М. : Статут, 2014.

в) дополнительная литература

1. Агешкина Н.А. и др. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ / Н.А. Агешкина и др. – М. : Проспект, 2016.

2. Кривенко Н.А. Признаки вещного права и принципы вещного права в правовой доктрине Испании и России /

Н.А. Кривенко // Современное право. – 2017. – № 2. – С. 114 – 120.

3. Турчин И.Г. Соотношение владения и права владения в системе вещных прав / И.Г. Турчин // Арбитражный и гражданский процесс. – 2017. – № 2. – С. 43 – 46.

4. Суханов Е.А. Вещное право : научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. – М. : Статут, 2017. – 560 с.

г) материалы судебной практики

1. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2010. – № 7.

Раздел 2.

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

Статья 216 ГК РФ содержит неисчерпывающий перечень вещных прав, которые по критерию полноты обладания правомочиями собственника можно разделить на два вида:

- 1) право собственности;
- 2) иные вещные права.

Право собственности предоставляет лицу максимальные (абсолютные) возможности обладания имуществом и его использования.

Характеризуя право собственности как субъективное право, можно сказать, что в самом общем виде оно предстает как мера дозволенного поведения управомоченного лица. Так, согласно теории субъективных прав, данное право подразумевает наличие:

1. Субъекта, которому принадлежит право.
2. Объекта права.
3. Полномочий субъекта, которые он может осуществлять по отношению к объекту.
4. Лица (или группы лиц), против которого осуществляется право, т.е. носителя соответствующей обязанности.

Субъект права собственности

Субъектами права собственности могут выступать физические лица, юридические лица, а также Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования. ГК РФ формулирует единое для всех субъектов понятие права собственности и наделяет их равными правомочиями.

В зависимости от субъекта различают право частной собственности (любые негосударственные лица – физические и юридические лица) и право публичной собственности (государство, лица публичного права).

Объект права собственности

В юриспруденции традиционно признается, что объектом вещного права (правоотношений) является индивидуально-определенная вещь.

Индивидуально-определенная вещь, в отличие от родовой, юридически незаменима, поэтому обязательство, предметом которого является такая вещь, в случае ее гибели прекращается. Гражданский кодекс РФ по-разному определяет последствия неисполнения обязанности передать индивидуально-определенную вещь (ст. 398) и родовые вещи (ст. 463).

В гражданском законодательстве относительно круга объектов, собственниками которых могут быть граждане, закреплены следующие принципиальные положения.

Во-первых, в собственности граждан может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может им принадлежать. Отнесение отдельных видов имущества к числу такового и установление ограничений по количеству и стоимости имущества, которое может находиться в собственности граждан, предусмотрено только законом.

Во-вторых, количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан, не ограничивается, за исключением случаев, установленных федеральным законом.

В отношении некоторого имущества установлен специальный правовой режим. Это земельные участки, жилые дома, здания и сооружения, многолетние насаждения, воздушные, речные и морские суда, являющиеся недвижимым имуществом, поэтому вещные права на указанное имущество, как и сделки с ним, подлежат государственной регистрации.

Специальный правовой режим распространяется на отдельные объекты, не относящиеся к недвижимости: автомобильные и транспортные средства, которые являются источником повышенной опасности и подлежат регистрации, а

также оружие, на приобретение которого требуется специальное разрешение¹.

Данный режим указанных объектов выражается в особых правилах их хранения и учета и в запрещении передавать их кому бы то ни было без надлежащего разрешения, а также в соблюдении особых мер предосторожности при обращении с ними. Специальный правовой режим распространяется на продуктивный и рабочий скот и прочих домашних животных.оборот ценных бумаг подчиняется особым правилам, и в этом смысле они подпадают под специальный правовой режим, установленный федеральным законом.

В абсолютном правоотношении юридическое лицо реализует правомочия владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом вовне. При этом следует отграничить данные абсолютные отношения от «внутренних» отношений юридического лица, возникающих между его участниками лица и самим юридическим лицом (характеризуемых как корпоративные отношения для корпораций).

В новой редакции Гражданского кодекса РФ отсутствует деление юридических лиц по признаку «отношение учредителя (участника) к имуществу юридического лица». Напомним, что в прежней редакции п. 2 и 3 ст. 48 ГК РФ закреплялось деление на организации, в которых учредители (участники) имеют к имуществу юридического лица обязательственные права (хозяйственные товарищества и общества, производственные и потребительские кооперативы) либо вещные права (унитарные предприятия и учреждения) либо они не имеют имущественных прав (религиозные организации, благотворительные фонды, ассоциации, (союзы)). Соответственно, права участников хозяйственных товариществ и обществ, производственных и потребительских кооперативов прямо характеризовались как обязательственные права.

¹ Малько А.В. Специальные правовые режимы. М., 2006. С. 98.

В настоящее время признаком деления являются членские права участников (учредителей) в юридическом лице (права участия), в зависимости от которого юридическое лицо имеет статус корпоративной либо унитарной организации. К корпоративным организациям отнесены хозяйственные товарищества и общества, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйственные партнерства, производственные и потребительские кооперативы, общественные организации, общественные движения, ассоциации (союзы), товарищества собственников недвижимости, казачьи общества, внесенные в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, а также общины коренных малочисленных народов Российской Федерации (п. 1 ст. 65.1 ГК РФ). К унитарным юридическим лицам отнесены государственные и муниципальные унитарные предприятия, фонды, учреждения, автономные некоммерческие организации, религиозные организации, государственные корпорации, публично-правовые компании (абз. 2 п. 1 ст. 65.1 ГК РФ).

Как корпоративные, так и унитарные организации, за исключением унитарных предприятий и учреждений, обладают правом собственности на имущество, внесенное их учредителями (участниками) в качестве вклада в имущественный капитал, а также приобретенное ими в результате хозяйственной деятельности. Унитарные предприятия и учреждения - организации, не обладающие правом собственности на внесенное учредителем имущество¹.

Право государственной собственности по содержанию не отличается от права собственности вообще. Вместе с тем ему присущи особенности. Специфика этого права заключается в том, что Российская Федерация и нередко ее субъекты в законодательном порядке сами устанавливают для себя как собственника правила поведения.

¹ Емелькина И.А. Юридические лица как субъекты права собственности и ограниченных вещных прав // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 2. С. 3 – 9.

В соответствии со ст. 9 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. При этом действует презумпция принадлежности земли и других природных ресурсов к объектам государственной собственности, если отсутствуют какие-либо доказательства принадлежности их к собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. На практике земля действительно служит объектом не только государственной или муниципальной, но и частной собственности, причем в последнем случае по основаниям, предусмотренным земельным законодательством.

Действующее законодательство не предусматривает возможности иметь на праве частной собственности участки недр или лесов. Статья 12 закона «О недрах» устанавливает, что недра, включая подземное пространство и содержащиеся в них полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются объектом исключительной государственной собственности. Соответственно, участки недр не могут быть предметом купли-продажи, дарения, наследования, залога или отчуждения в иной форме.

С некоторыми ограничениями оборот участков недр в Российской Федерации допускается путем предоставления их в пользование. Пользователями недр могут выступать субъекты предпринимательской деятельности независимо от форм собственности, если они наделены правом заниматься соответствующим видом деятельности при разработке недр (геологическое изучение, разведка и добыча полезных ископаемых и т.п.) и получили специальную лицензию на пользование недрами (ст. 9 – 11 закона «О недрах»).

Между тем добытые из недр полезные ископаемые и иные ресурсы могут на условиях, оговоренных в лицензии, переходить как в государственную (муниципальную), так и в частную собственность граждан и юридических лиц.

Аналогичным путем строятся отношения собственности, касающиеся лесного фонда Российской Федерации, а также

участков лесов, не входящих в лесной фонд. Согласно ст. 19 Лесного кодекса лесной фонд и леса, расположенные на землях оборонного значения, находятся в федеральной собственности. В соответствии с федеральным законом часть лесного фонда Российской Федерации может быть передана в собственность ее субъекта.

Ограниченный оборот участков лесного фонда и лесов, не входящих в лесной фонд, достигается путем их предоставления гражданам и юридическим лицам на праве пользования (ст. 22 Лесного кодекса). Кроме того, граждане вправе свободно пребывать в лесном фонде и в лесах, не входящих в лесной фонд, на праве публичного сервитута (ст. 23 Лесного кодекса).

Согласно ст. 34 Водного кодекса в Российской Федерации устанавливается государственная (Российской Федерации в целом и ее субъектов) собственность на водные объекты. Муниципальная (ст. 39) и частная (ст. 40) собственность может распространяться только на обособленные водные объекты.

К объектам федеральной собственности может относиться любое имущество. Круг объектов собственности субъектов Российской Федерации несколько уже. В него не могут входить объекты исключительной федеральной собственности. В настоящее время в законе не содержится исчерпывающего перечня объектов, относящихся к исключительной собственности Российской Федерации. Вместе с тем в ст. 71 Конституции, в приложении 1 к постановлению Верховного Совета РФ № 3020-1 названы основные виды такого имущества. Кроме того, перечень объектов, относящихся к исключительной федеральной собственности, содержится в отдельных Федеральных законах: от 23 февраля 1995 г. № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах», от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

Вопрос о принадлежности земельных участков на праве собственности Российской Федерации или ее субъекту должен

решаться с учетом требований Земельного кодекса РФ. Согласно ст. 17 Земельного кодекса (далее ЗК РФ) объектами федеральной собственности являются следующие земельные участки:

- признанные таковыми федеральными законами;
- право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении ранее единой государственной собственности на землю;
- приобретенные Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

В федеральной собственности могут находиться участки, не предоставленные в частную собственность.

В собственности субъектов Российской Федерации находятся следующие участки:

- признанные таковыми федеральными законами;
 - право собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
 - приобретенные субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.
- В п. 2 ст. 18 Земельного кодекса перечисляются также те участки, которые дополнительно могут находиться в собственности субъекта Российской Федерации.

Муниципальное имущество, как и государственное, может быть подразделено на две основные группы:

- имущество, закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями (гл. 19 ГК);
- средства соответствующего местного бюджета и иное имущество, не закреплены за такими предприятиями и учреждениями, составляющие муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или муниципального образования. Аналогично ответственности государства по своим обязательствам строится и ответственность муниципального образования по его долгам.

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, составляет общую собственность. Ее правовое

регулирование предусмотрено нормами гл. 16 ГК РФ. В зависимости от того, возможно или нет определить доли сособственников, закон различает два вида общей собственности (ст. 244 ГК РФ): долевую, когда доли сособственников в праве общей собственности определены; совместную, когда имущество находится в общей собственности без определения таких долей.

Содержание права собственности

Содержание любого субъективного права – это правомочия (полномочия) субъекта. Более детальная характеристика прав собственности, которая к настоящему времени стала общепринятой, была предложена английским юристом А. Оноре. Его система прав собственности включает 11 элементов (правомочий):

- 1) право владения, т.е. исключительного физического контроля над вещью;
- 2) право пользования, т.е. личного использования вещи;
- 3) право управления, т.е. решения, как и кем вещь может быть использована;
- 4) право на доход, т.е. на блага, проистекающие от предшествующего личного пользования вещью или от разрешения другим лицам пользоваться ею (иными словами – право присвоения);
- 5) право на «капитальную стоимость» вещи, предполагающее право на отчуждение, потребление, проматывание, изменение или уничтожение вещи;
- 6) право на безопасность, т.е. иммунитет от экспроприации;
- 7) право на переход вещи по наследству или по завещанию;
- 8) бессрочность;
- 9) запрещение вредного использования, т.е. обязанность воздерживаться от использования вещи вредным для других способом;
- 10) ответственность в виде взыскания, т.е. возможность отобрания вещи в уплату долга;

11) конечные права, т.е. ожидание «естественного» возврата переданных кому-либо правомочий по истечении срока передачи или в случае утраты ею силы по любой иной причине¹.

В российском гражданском праве правомочия собственника описываются с помощью так называемой триады правомочий (полномочий) собственника по владению, пользованию и распоряжению собственностью (ст. 209 ГК).

Впервые на законодательном уровне такая триада правомочий в России была закреплена в 1832 г. в Своде законов гражданских Российской империи², в ст. 420 которого говорилось о праве собственности «как о власти, в порядке гражданскими законами установленной, исключительно и независимо от лиц посторонних владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом вечно и потомственно». С этого момента она стала традиционной для нашего законодательства. В гражданских кодексах РСФСР 1922 г.³ и 1964 г.⁴, в ст. 58 и 92 соответственно, закреплялось положение о принадлежности собственнику в пределах, установленных законом, прав владения, пользования и распоряжения имуществом⁵.

Под правомочием владения понимается фактическое обладание вещью или имуществом, содержание его в своем хозяйстве.

Владение вещью может быть как законным, так и незаконным. Законным называется владение, которое опирается на какое-либо правовое основание, т.е. на юридический титул владения (титульное владение).

Незаконные владельцы, в свою очередь, подразделяются на добросовестных и недобросовестных. Владелец добросовестен, если он не знал и не должен был знать о незаконности своего

¹ Honore A.M. *Ownership* // *Oxford essays in jurisprudence*. Ed. by A.W. Guest. Oxford, 1961. P. 112-128.

² Свод законов Российской империи. Том X. Ч. I. Свод законов гражданских. Петроград, 1914.

³ Собрание узаконений РСФСР и распоряжений рабоче-крестьянского Правительства РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904.

⁴ Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1964. № 24. Ст. 406.

⁵ Корнилова Н.В. Право собственности: понятие и содержание в российском и зарубежном праве // *Юридический мир*. 2014. № 8. С. 21 - 25.

владения. Владелец недобросовестен, если он знал об этом или должен был знать.

Владение несобственника может быть

Законным	Незаконным	
Например, аренда	Добросовестное Если владелец не знал и не мог знать, что его владение не имеет правового основания. (Покупатель, приобретая вещь, ошибочно считает себя собственником, не зная, что вещь украдена)	Недобросовестное Если владелец знает или должен был знать о незаконности его владения. (Не имеет значения, в результате каких действий он завладел имуществом)

Правомочие пользования представляет собой возможность эксплуатации имущества путем извлечения из него полезных свойств. Это правомочие всегда опирается на правомочие владения.

Под правомочием распоряжения понимают возможность без согласия третьих лиц распоряжаться вещью вплоть до уничтожения. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования.

Важная особенность правомочий собственника заключается в том, что они позволяют ему устранять, исключать всех других лиц от какого-либо воздействия на принадлежащее ему имущество, если на то нет его воли.

В то же время в отношениях собственности тесно переплетаются две стороны: благо обладания имуществом и получение доходов от его использования и бремя несения связанных с этим расходов, издержек. Поэтому ст. 210 ГК говорит о необходимости для собственника нести бремя содержания своего имущества. Собственник несет также риск случайной гибели или порчи своего имущества при отсутствии чьей-либо вины в этом (ст. 211 ГК).

Потенциальные носители обязанностей

Последним компонентом субъективного права собственности является круг потенциальных носителей обязанностей (или субъектный состав). В теории принято различать относительные права, реализующиеся против конкретного лица (лиц), и абсолютные, которые могут осуществляться против всех. К первым относятся обязательственные права, а ко вторым – право собственности, вещные права.

Это деление связано с правообладанием. Абсолютные и относительные правоотношения отличаются друг от друга характером права и способами его реализации. В абсолютных правоотношениях, например в правоотношении собственности, носитель права выступает правообладающим субъектом по отношению к любому и к каждому. Все лица по отношению к нему являются обязанными лицами. Субъект реализует свое право через собственное поведение. Он сам владеет, пользуется и распоряжается своим имуществом.

В относительном правоотношении право управомоченного лица есть право по отношению к конкретному обязанному субъекту. Управомоченное лицо реализует свое право через поведение обязанного лица, которому он вправе предъявить требование о передаче товара или выполнении работы, оказании услуг и т.д.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что для права собственности характерны следующие особенности:

- направленность на материальные объекты, являющиеся, как правило, индивидуально-определенными вещами;
- существование триады правомочий собственника: владение, пользование и распоряжение;
- четкое разграничение абсолютных и относительных правоотношений, причем право собственности относится именно к абсолютным правоотношениям.

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое собственность и право собственности в условиях перехода к рыночной экономике?
2. Раскройте понятие и содержание права собственности.
3. Определите место и роль права собственности среди иных гражданских прав. Как соотносятся между собой следующие понятия: право собственности и вещные права, право собственности и абсолютные права, право собственности и имущественные права, право собственности и обязательства.
4. Что такое триада правомочий собственника? Укажите особенности осуществления права собственности как вещного и абсолютного права, а также пределы осуществления права собственности. В чем заключается проблема «злоупотребления правом»?
5. Каковы формы собственности выделяет российское законодательство?
6. Почему право собственности относится к числу абсолютных прав?
7. Что означает термин «субъективное право собственности»?

Задания для самоподготовки

Задача 1.

Чернышев купил у Колесова легковой автомобиль «Жигули», удостоверив эту сделку у нотариуса. Через несколько дней Колесов самовольно забрал автомобиль и отказался возвратить его до тех пор, пока Чернышев дополнительно не заплатит ему 30 000 руб. Чернышев обратился в суд с иском к Колесову, требуя возврата машины. Суд в иске отказал, ссылаясь на то, что Чернышев не успел зарегистрировать машину в ГИБДД на свое имя, а потому право собственности на нее у Чернышева не возникло. Сделка же между Чернышевым и Колесовым должна считаться несостоявшейся.

Решите дело.

Задача 2.

Иванов арендовал под магазин нежилое помещение, оснащенное необходимыми материалами. После выкупа оборудования и инвентаря Иванов стал претендовать на выкуп нежилого помещения. Районная администрация и арендодатель – ремонтно-эксплуатационное управление возражали против выкупа, поскольку нежилое помещение в связи с износом подлежит сносу. Иванов считает, что он стал собственником оборудования и инвентаря, а потому имеет право на выкуп нежилого помещения по остаточной стоимости независимо от процента его износа. Как и в каком порядке может быть разрешен возникший спор?

Какая отрасль права регулирует рассматриваемые отношения? Какое правоотношение возникло?

Каким образом можно выразить (определить) предмет рассматриваемого правоотношения?

Какие права нарушены в данном правоотношении?

Какие юридические нормы регулируют указанные правоотношения?

Кто является субъектом (участником) рассматриваемых гражданских правоотношений? Назовите участников рассматриваемого правоотношения.

Каковы способы защиты нарушенных и оспоренных гражданских прав?

К какой группе договоров относится рассматриваемое правоотношение?

Выберите наиболее правильное утверждение:

1. Содержание субъективного права собственности состоит из следующих правомочий:

- 1) владения, управления и распоряжения;
- 2) владения, пользования и распоряжения;
- 3) управления, владения и распоряжения;
- 4) пользования, контроля и распоряжения;
- 5) управления и ведения.

2. Бремя содержания имущества несет:

- 1) управляющий имуществом;
- 2) собственник, если иное не предусмотрено законом или договором;

3) бенефициар;

4) принципал;

5) собственник;

6) лицо, использующее имущество на законном основании.

3. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет:

1) титульный владелец;

2) собственник имущества;

3) принципал;

4) причинитель вреда;

5) собственник имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

4. Частная форма собственности подразделяется на следующие виды собственности:

- 1) юридических лиц и государственных образований;
- 2) граждан и юридических лиц;
- 3) муниципальных и территориальных образований;
- 4) физических лиц и муниципальных образований.

5. В состав государственной формы собственности входят следующие виды собственности:

- 1) муниципальных образований и субъектов РФ;
- 2) федеральная;
- 3) федеральная и субъектов РФ;
- 4) государственных образований.

6. Поступления, полученные в результате использования имущества (плоды, продукция, доходы), принадлежат:

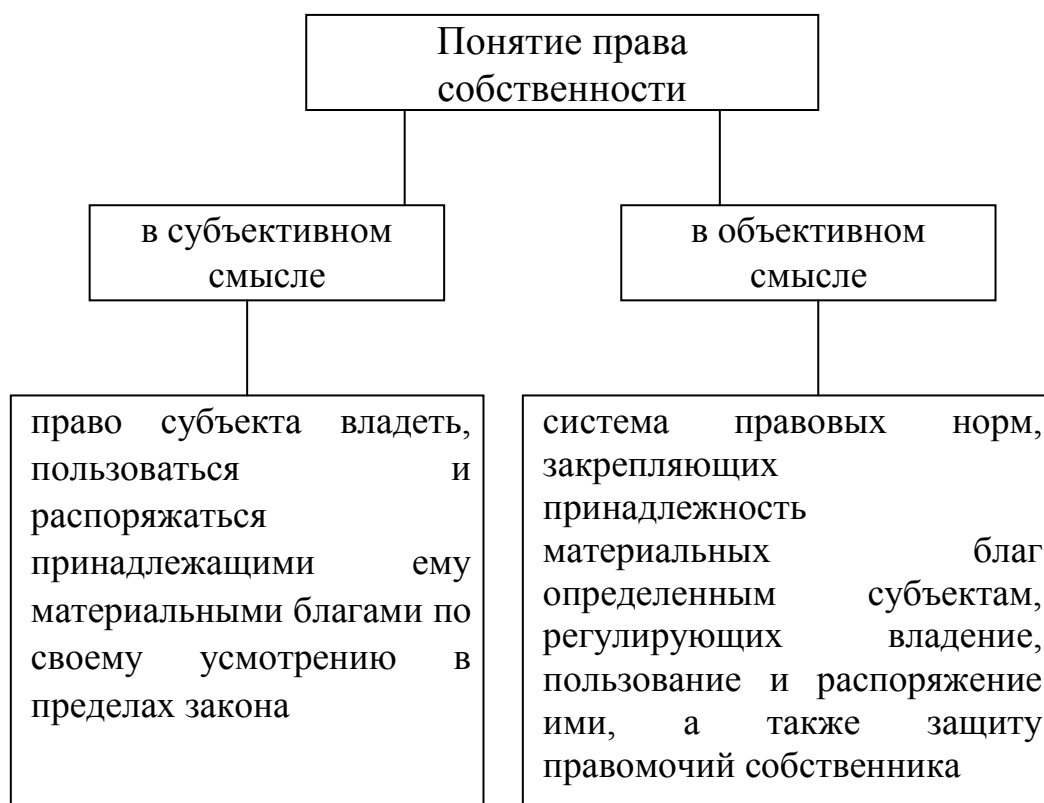
- 1) собственнику и пользователю в равных долях;
- 2) только собственнику имущества;
- 3) лицу, использующему это имущество;

4) лицу, использующему это имущество на законном основании, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором.

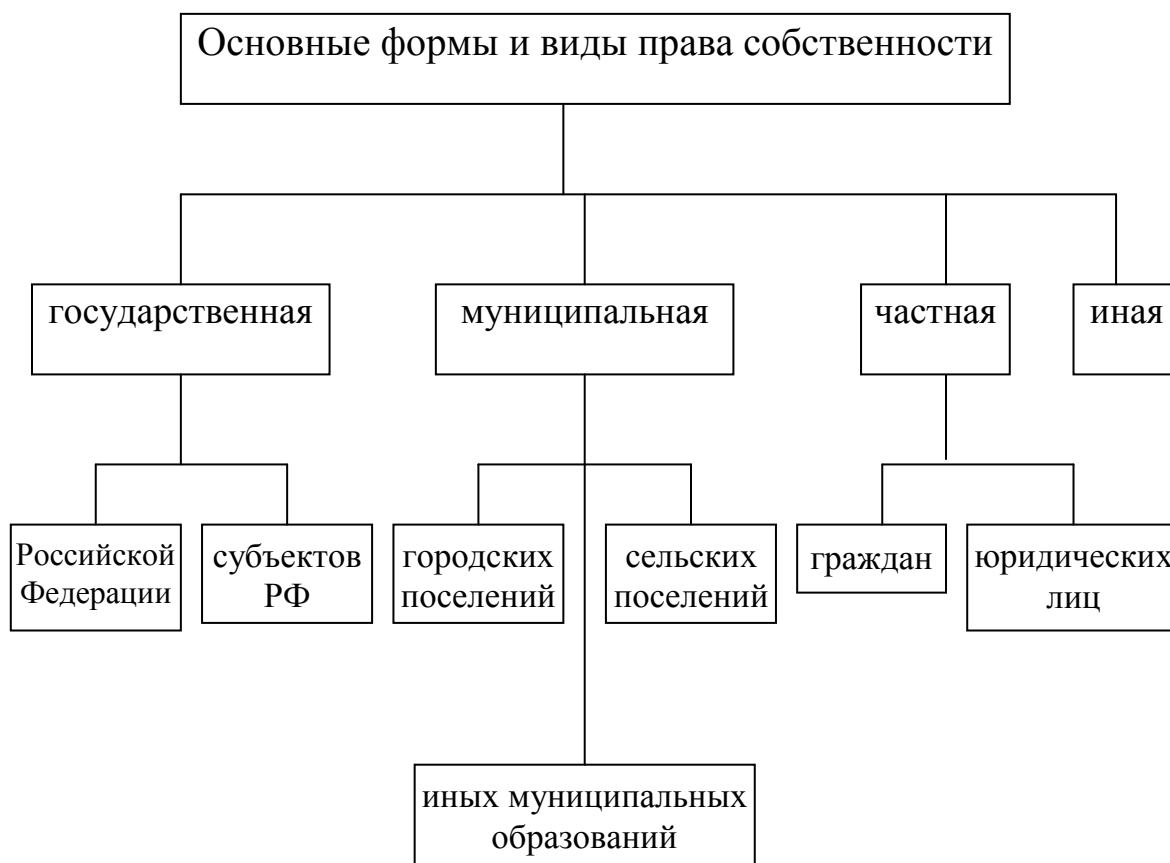
7. Уничтожение вещи собственником является реализацией его правомочия:

- а) пользования;
- б) владения;
- в) распоряжения;
- г) недопустимо, так как является злоупотреблением правом.

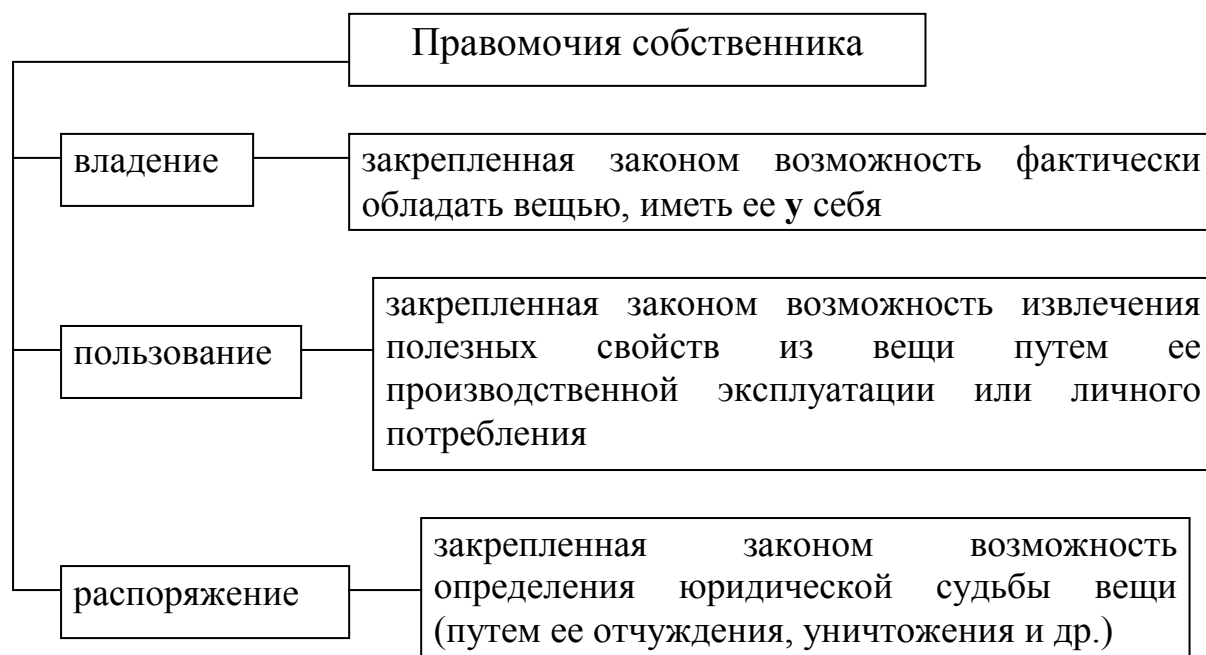
Схематические материалы к разделу 2



Основные формы и виды права собственности

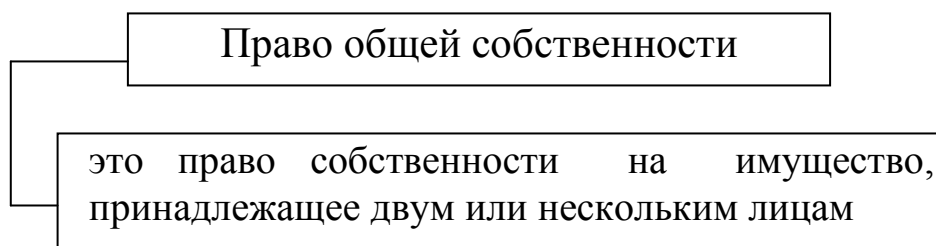


Содержание права собственности

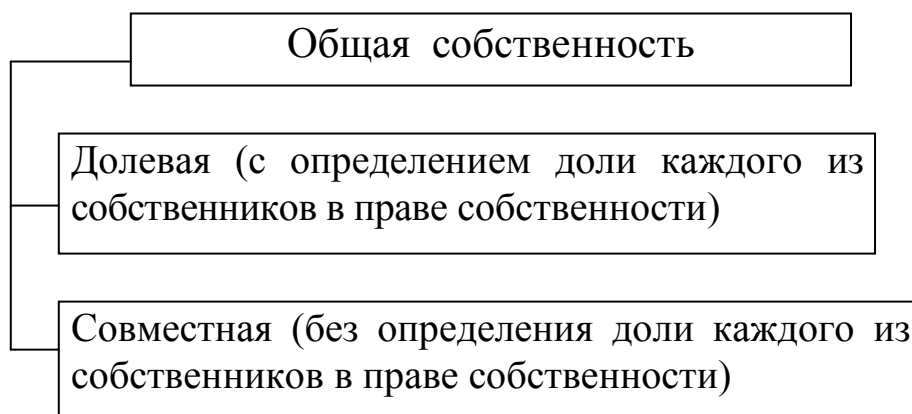


Общая собственность

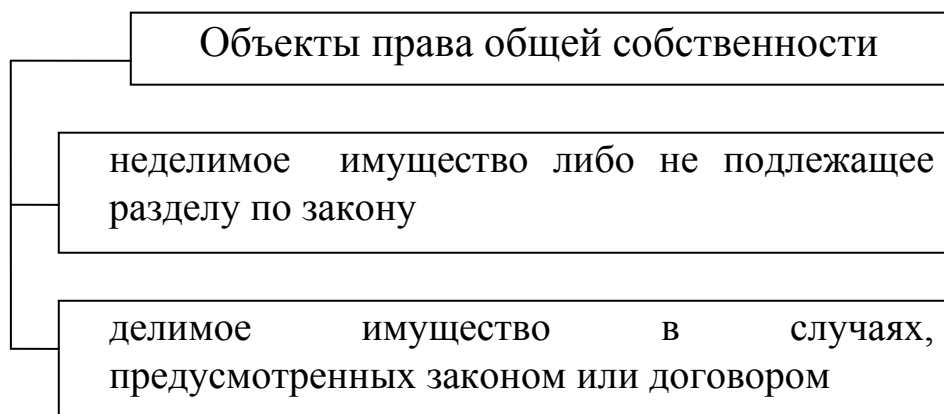
Понятие права общей собственности



Виды общей собственности



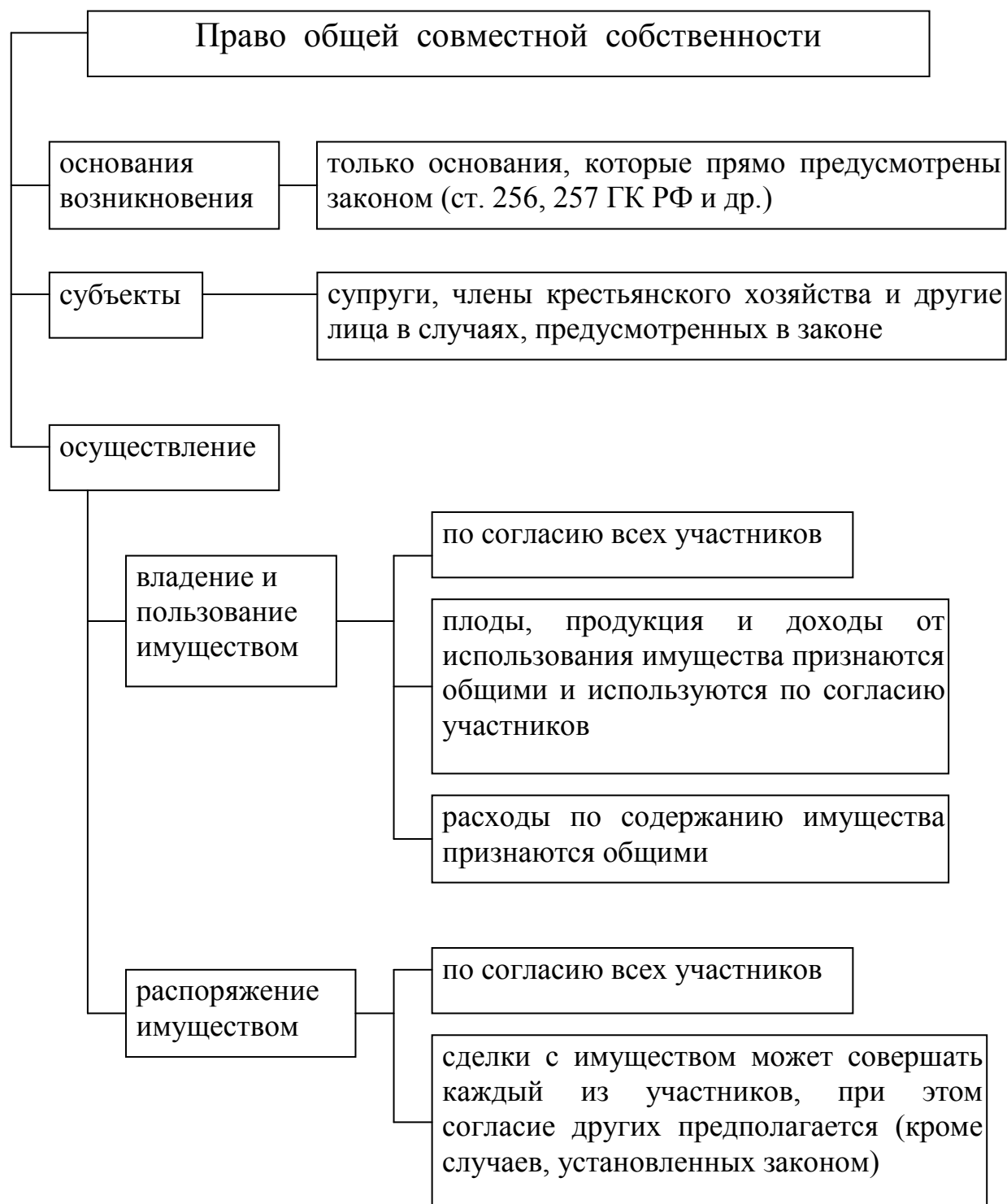
Объекты права общей собственности



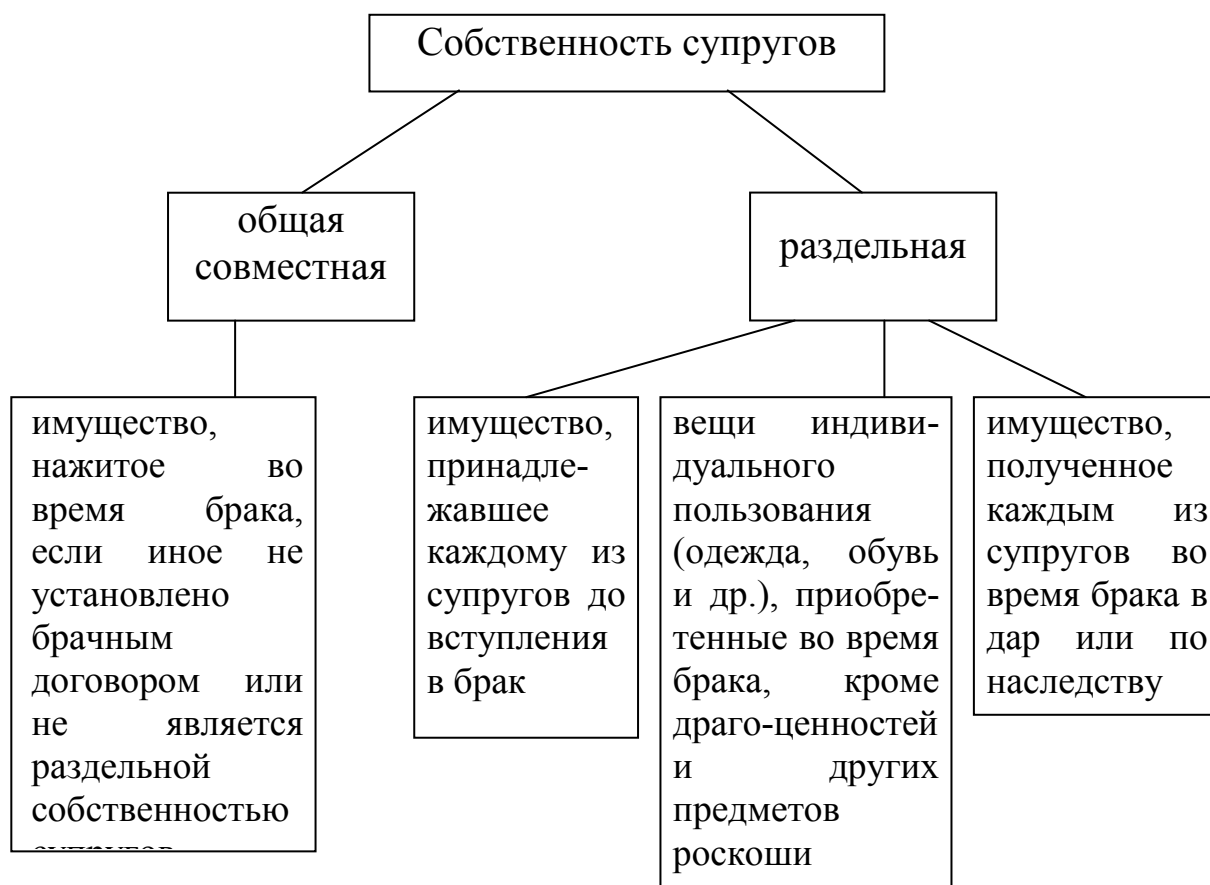
Правовой режим общей долевой собственности



Правовой режим общей совместной собственности



Общая собственность супругов



Список рекомендованных к занятию источников

а) нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации : принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. – 1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс РФ. Часть первая: Федеральный закон РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

б) основная литература

1. Байбак В.В., Елисеев И.В. и др. Гражданское право : учебник / В.В. Байбак, И.В. Елисеев и др. ; под ред. Ю.К. Толстого. – М. : Проспект, 2014. – 784 с.
2. Алексеев С.С. Гражданское право : учебник : в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др. ; под ред. Б.М. Гонгало. – М. : Статут, 2016. – Т. 1. – 511 с.
3. Алексеева О.Г. Гражданское право : учебник : в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др. ; под ред. Б.М. Гонгало. – М. : Статут, 2016. – Т. 2. – 528 с.
4. Алексеев С.С. Гражданское право в вопросах и ответах: учебное пособие / С.С. Алексеев и др. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 2014.
5. Зенин В.П. Гражданское право : учебник / В.П. Зенин. – М. : Статут, 2014.

в) дополнительная литература

1. Агешкина Н.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ / Н.А. Агешкина и др. – М. : Проспект, 2016.

2. Згонников П.П. Правовые позиции по вопросам соотношения собственности и права собственности / П.П. Згонников// Современное право. – 2016. – № 2. – С. 56 – 60.

3. Суханов Е.А. Вещное право : научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. – М. : Статут, 2017. – 560 с.

г) материалы судебной практики

1. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2010. – № 7.

Раздел 3.

ОГРАНИЧЕННЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА

Статья 216 ГК РФ указывает на возможность обладания вещными правами не только на праве собственности, но и на ином вещном праве. Под ограниченными вещными правами следует понимать права на чужие вещи, производные и зависимые от прав собственника, ограниченные от него по содержанию, реализуемые независимо от воли собственника и иных лиц и пользующиеся абсолютной защитой, в том числе и против самого собственника.

Ограниченные вещные права имеют тот же самый объект (индивидуально-определенную вещь), что и право собственности.

Ограниченные вещные права не могут существовать «самостоятельно», в отрыве от прав собственности, помимо них. Поэтому при отсутствии или прекращении права собственности на вещь невозможно установить или сохранить на нее ограниченное вещное право (например, в отношении бесхозяйного имущества).

В результате важной юридической особенностью ограниченных вещных прав становится их сохранение даже в случае смены собственника соответствующей вещи. Иначе говоря, эти права всегда следуют за вещью (точнее, за правом собственности на нее), а не за ее собственником. Право следования составляет, таким образом, характерную черту ограниченных вещных прав.

Характер и содержание ограниченных вещных прав определяются непосредственно законом. Закон сам устанавливает все их разновидности и определяет составляющие их конкретные правомочия (содержание) исчерпывающим образом. С этой точки зрения можно выделить четыре группы ограниченных вещных прав:

1) права по использованию чужих земельных участков и других природных ресурсов (земельные, лесные сервитуты, а также права пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования);

2) права на хозяйствование с имуществом собственника (хозяйственное ведение и оперативное управление), объектом которых являются имущественные комплексы унитарных предприятий и учреждений (причем недвижимостью абз. 2 п. 1 ст. 132 ГК РФ признает лишь предприятие);

3) права по использованию чужих жилых помещений (право пользования жилым помещением члена семьи его собственника, право пользования жильем по договору пожизненного содержания с иждивением или в силу завещательного отказа).

Законодательно к числу ограниченных прав относятся:

- право пожизненно наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- сервитут;
- право хозяйственного ведения имуществом;
- право оперативного управления имуществом.

К их числу могут относиться также право члена кооператива на квартиру до ее выкупа, право пользования жилплощадью членами семьи собственника и др.

Ограниченные вещные права обладают рядом специфических черт:

1) субъекты этих прав находятся не только в абсолютных правоотношениях с третьими лицами, но и в отношениях с собственником;

2) собственник не может быть одновременно носителем какого-либо ограниченного права на эту же вещь;

3) переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения ограниченных вещных прав на это имущество;

4) вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном для защиты права собственности.

Права по использованию чужих земельных участков

Правовой режим права пожизненно наследуемого владения земельным участком устанавливается нормами ГК РФ (ст. 265 – 267 гл. 17 «Право собственности и другие вещные права на землю»).

В пожизненно наследуемом владении могут находиться земельные участки, принадлежащие на праве собственности государственным или муниципальным образованиям (ст. 265 ГК РФ).

Право пожизненного наследуемого владения было введено в период, когда право частной собственности на землю не существовало.

С введением ЗК РФ и права частной собственности на землю право пожизненного наследуемого владения утратило свою актуальность и значимость.

Основания приобретения права пожизненно наследуемого владения земельным участком предусмотрены земельным законодательством. Однако ст. 21 ЗК РФ, регламентирующая данные отношения, утратила силу с марта 2015г.

Владелец земельного участка имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству (ст. 266 ГК РФ). Он может возводить на этом участке здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненно наследуемом владении, не допускается, за исключением случаев перехода права на земельный участок по наследству (ст. 267 ГК РФ). Переход права пожизненно наследуемого владения земельным участком подлежит государственной регистрации (на основании свидетельства о праве на наследство). Согласно ст. 1181 ГК РФ при наследовании этого

права к наследнику по общему правилу переходят находящиеся в границах земельного участка поверхностный (почвенный) слой, водные объекты и находящиеся на нем растения.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком регламентируется нормами ст. 268, 269 ГК РФ и ст. 39.9 ЗК РФ. На праве постоянного (бессрочного) пользования могут принадлежать земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности (ст. 268 ГК РФ). Основания приобретения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком предусмотрены ст. 39.9 ЗК РФ. Участки предоставляются на основании решения уполномоченного государственного или муниципального органа исключительно:

- 1) органам государственной власти и органам местного самоуправления;
- 2) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);
- 3) казенным предприятиям;
- 4) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК РФ, сохраняется.

В случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства (ст. 268 ГК РФ). Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Владение и пользование землей на праве постоянного (бессрочного) пользования осуществляются в пределах,

установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование. Пользователь вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью (п. 2 ст. 269 ГК РФ).

Лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, не вправе распоряжаться такими земельными участками, за исключением случаев заключения соглашения об установлении сервитута и передачи земельного участка в безвозмездное пользование гражданину в виде служебного надела в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Сервитут (ст. 274 – 277 ГК РФ, ст. 23 ЗК РФ) (от лат. *servitus* – служение) – это право ограниченного пользования чужим имуществом, в том числе земельным участком. Сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком. К обременению сервитутом здания или сооружения применяются нормы гражданского законодательства о сервитуте земельного участка.

Сервитут устанавливается:

- по требованию собственника недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости), лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или на праве постоянного (бессрочного) пользования, а также иных лиц в случаях, предусмотренных федеральными законами;
- в отношении соседнего земельного участка, а в необходимых случаях – другого земельного участка;
- для обеспечения нужд этого собственника (в частности, прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов,

обеспечения водоснабжения и мелиорации);

- если эти нужды не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком. Обладатель сервитута имеет только право пользования, которое осуществляется строго определенным способом. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу (ст. 275 ГК РФ), если иное не предусмотрено ГК РФ (ст. 279 ГК РФ – изъятие для государственных и муниципальных нужд).

Он не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

Сервитут может быть временным или постоянным. Он устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником. Собственник, если иное не предусмотрено законом, вправе требовать установления сервитута за соразмерную плату. В случае недостижения согласия в отношении установления или условий сервитута спор разрешается судом.

Ст. 23 ЗК РФ определяет, что сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством для обеспечения нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута (проход и проезд через соседний земельный участок, прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечение водоснабжения и т.п.).

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в

случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹.

Сервитут может быть прекращен по требованию собственника земельного участка, если отпали основания, по которым он был установлен (ст. 276 ГК РФ). В судебном порядке

¹ О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. .2015. № 29 (часть I) Ст. 4344.

возможно прекращение сервитута в случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением.

Права по использованию чужих жилых помещений

В соответствии со ст. 292 ГК РФ права членов семьи собственника жилого помещения, если они не являются сособственниками данного помещения, характеризуются ограниченным объемом правомочий – владеть и пользоваться, т.е. проживать в данном помещении. Переход права собственности к третьему лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, т.е. обязывает их прекратить государственную регистрацию по месту жительства с момента государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение. Указанное положение имеет принципиальное значение, поскольку указанное требование нередко нарушается.

Членам семьи собственника жилого помещения предоставлено также и право требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, в том числе и со стороны собственника помещения.

Наряду с правами члены семьи собственника наделяются и обязанностями, в том числе на них возлагается бремя ответственности по обязательствам собственника, возникающим из факта использования жилого помещения. Поскольку члены семьи наравне с собственником пользуются жилым помещением, то они несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из факта пользования.

В случае проживания в отчуждаемом помещении несовершеннолетних лиц, а также лиц, находящихся под опекой или попечительством, прекращение их права пользования жилым помещением допускается только с согласия органа опеки и попечительства. Указанное положение подлежит применению в

части, определяющей порядок отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника данного жилого помещения, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы, не противоречащие Конституции РФ в той мере, в какой содержащееся в нем регулирование направлено на обеспечение гарантий прав несовершеннолетних. Согласие органа опеки и попечительства требуется лишь в части совершения сделки с имуществом, используемым несовершеннолетними лицами.

Права на хозяйствование с имуществом собственника

Хозяйственным ведением в гражданском праве Российской Федерации принято именовать имущественное право, в соответствии с которым государственное или муниципальное унитарное предприятие владеет, пользуется и распоряжается переданным ему имуществом в пределах, определяемых собственником в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ) (ст. 294, 295 ГК РФ).

Оперативным управлением в гражданском праве Российской Федерации принято именовать имущественное право, в соответствии с которым учреждение или казенное предприятие владеет и пользуется переданным ему имуществом в пределах, определяемых собственником в соответствии с ГК РФ, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжается этим имуществом с согласия собственника этого имущества (п. 1 ст. 296 ГК РФ).

При этом как право хозяйственного ведения, так и право оперативного управления недвижимым имуществом подлежат регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ст. 131 ГК РФ, п. п. 5, 6 ст. 1, ст. ст. 14, 15 и 18 ФЗ от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации

недвижимости»¹).

Как видно из указанных выше определений права хозяйственного ведения и оперативного управления, данные имущественные права отличаются, во-первых, по субъектному составу, а во-вторых, по полномочиям на владение, пользование и распоряжение имуществом.

Так, субъектами права хозяйственного ведения могут выступать только государственные или муниципальные унитарные предприятия, созданные собственником имущества (Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием), тогда как субъектом права оперативного управления являются учреждения (частные, автономные, бюджетные) или казенное предприятие (как специальный вид унитарного предприятия).

При этом унитарным предприятием признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на имущество, переданное ей собственником (ст. 2 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», ст. 113 ГК РФ).

Имущество унитарного предприятия находится в государственной или муниципальной собственности.

Права унитарного предприятия на закрепленное за ним имущество определяются в соответствии с ГК РФ и Законом о государственных и муниципальных унитарных предприятиях (ст. 113 ГК РФ).

Учреждением признается унитарная некоммерческая организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера.

Учредитель является собственником имущества созданного им учреждения. На имущество, закрепленное собственником за учреждением и приобретенное учреждением по иным основаниям, оно приобретает право оперативного управления в

¹ О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ //Собрание законодательства РФ. .2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

соответствии с ГК РФ (ст. 123.21 ГК РФ).

Как уже было указано выше, право хозяйственного ведения и право оперативного управления имеют свои ограничения и отличаются по полномочиям на владение, пользование и распоряжение имуществом.

Так, субъекты права хозяйственного ведения имеют следующие ограничения:

- распоряжение недвижимостью только по разрешению собственника (включая право на продажу, залог, аренду, внесение в качестве вклада в уставный капитал других хозяйственных обществ и совершение иных сделок);

- распоряжение движимым и недвижимым имуществом осуществляется лишь в пределах, не лишающих возможности осуществлять деятельность, цели, предмет и виды которой определены уставом предприятия (ст. 295 ГК РФ, п. 3 ст. 18 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»).

Субъекты права оперативного управления имеют следующие ограничения:

- необходимость получения разрешения собственника для продажи недвижимости и особо ценных движимых вещей;

- собственник имеет право изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество, переданное в оперативное управление (п. 2 ст. 296 ГК РФ, ст. 35 Федерального закона от 19.05.1995 № 82-ФЗ «Об общественных объединениях», ст. 3 Федерального закона от 03.11.2006 № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях», ст. 19 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»).

Таким образом, право хозяйственного ведения и право оперативного управления, как вещные права лиц, не являющихся собственниками переданного им имущества, отличаются как по субъектному составу, так и по полномочиям на владение, пользование и распоряжение переданным имуществом.

Субъекты права хозяйственного ведения как коммерческие организации имеют больше полномочий на владение, пользование и распоряжение имуществом, чем субъекты права оперативного управления, являющиеся некоммерческими организациями. При этом все имеющиеся ограничения устанавливаются в пользу собственника, поскольку как право хозяйственного ведения, так и право оперативного управления являются производными вещными правами от права собственности.

К ограниченным вещным правам в проекте ГК РФ отнесены: право постоянного землеуладения (гл. 20); право застройки (гл. 20.1); сервитут (гл. 20.2); право личного пользования (гл. 20.3); ипотека (гл. 20.4); право приобретения чужой недвижимой вещи (гл. 20.5); право вещной выдачи (гл. 20.6); право оперативного управления (гл. 20.7); право ограниченного владения земельным участком (ст. 297.1).

Вопросы для самоконтроля

1. Сформулируйте понятие и признаки ограниченного вещного права.
2. Выделите группы ограниченных вещных прав, которые предусмотрены гражданским законодательством.
3. Каковы особенности ограниченных вещных прав по использованию чужих земельных участков?
4. Каковы особенности ограниченных вещных прав по пользованию жилыми помещениями?
5. Определите особенности права хозяйственного ведения и оперативного управления имуществом.

Задания для самоподготовки

Задание 1.

Составьте таблицу: общее и различия в содержании права хозяйственного ведения унитарного предприятия, права оперативного управления казенного предприятия, права оперативного управления учреждения.

Задание 2.

Составьте схему «Виды ограниченных вещных прав в российском гражданском праве». Укажите их особенности и источники правового регулирования.

Задание 3.

Дайте сравнительную характеристику вещных и обязательственных прав.

Задача 1.

Государственное унитарное предприятие (арендодатель) заключило договор аренды с ООО «Лидер» (арендатор). По условиям договора предприятие обязано передать сроком на 6 лет в пользование 100 кв. м площади складских помещений, а ООО «Лидер» обязано платить ежемесячную арендную плату в размере 10 тыс. руб.

Договор был составлен в простой письменной форме, однако стороны решили его нотариально удостоверить. Нотариус внимательно ознакомился с условиями договора и отказал в нотариальном удостоверении, указав, что заключение договора не соответствует закону.

Правомерны ли действия нотариуса?

Задача 2.

В жилом помещении, которое принадлежит на праве собственности Иванову, проживают супруга и несовершеннолетний ребенок. Супруга настаивает на том, что собирается без согласия Иванова вселить в жилое помещение своих родителей. В связи с этим брачные отношения между супругами прекратились, Иванов заявил в суд требования о выселении бывших членов семьи, включая несовершеннолетнего ребенка. Суд требования Иванова удовлетворил.

Правильное ли решение вынес суд?

Имеют право члены семьи собственника жилого помещения вселять без его согласия других лиц?

Выберите наиболее правильное утверждение:

1. Право хозяйственного ведения возникает у унитарного предприятия:
 - а) с момента принятия решения уполномоченным на то органом;
 - б) с момента государственной регистрации предприятия;
 - в) с момента передачи ему имущества собственником;
 - г) с момента начала перечисления части прибыли собственнику имущества.
2. Унитарному предприятию, основанному на праве хозяйственного ведения, согласие собственника имущества необходимо:
 - а) для совершения любых сделок с предоставленным имуществом;
 - б) только для совершения сделок с недвижимым имуществом;
 - в) решение о совершении сделки предприятие принимает самостоятельно.
3. На праве оперативного управления имущество закрепляется:
 - а) за казенным предприятием;
 - б) за потребительским кооперативом;
 - в) за дочерним предприятием государственного или муниципального предприятия;

г) за сельскохозяйственным производственным кооперативом.

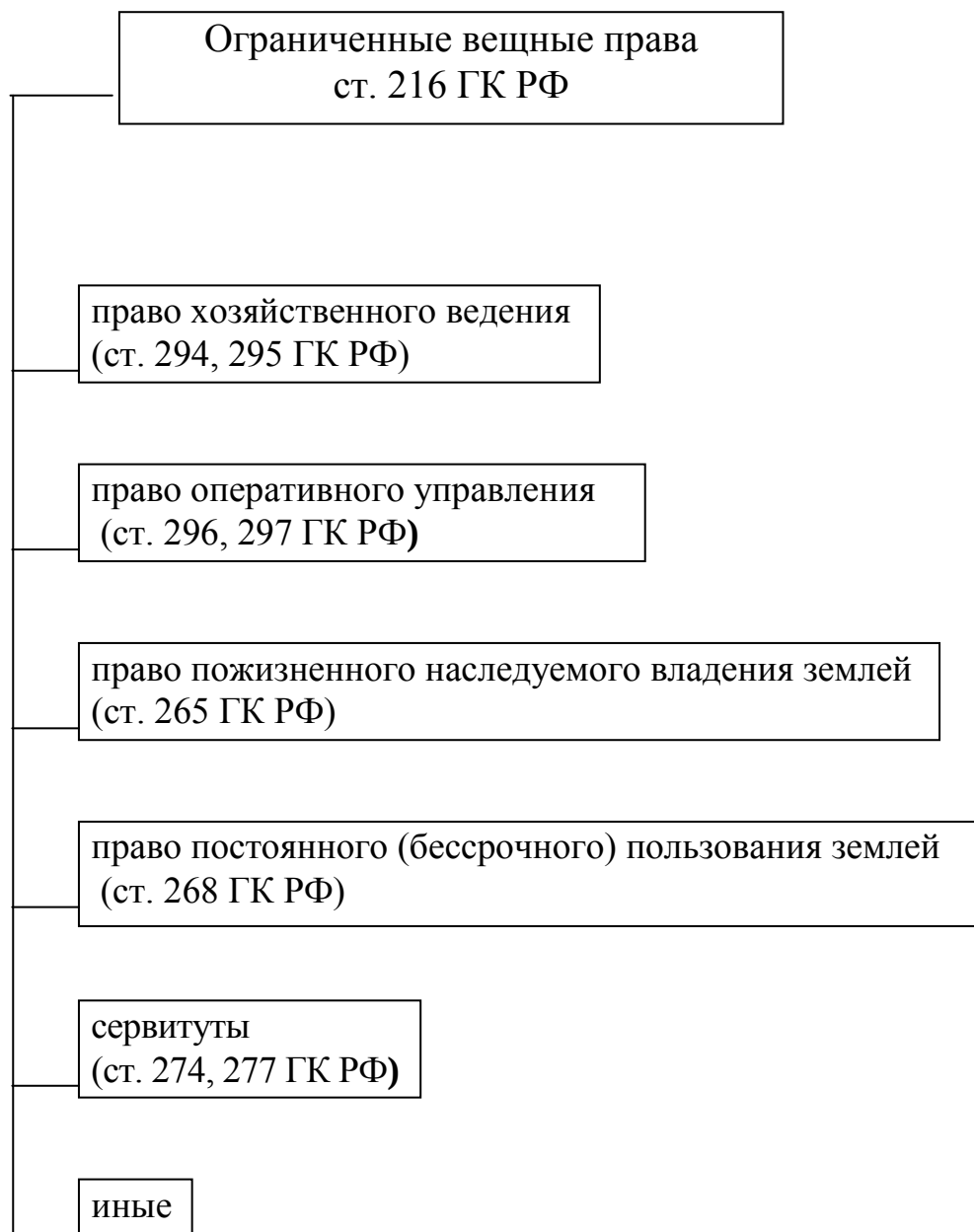
4. Собственник имущества не несет субсидиарной ответственности:

- а) по долгам казенного предприятия;
- б) по долгам муниципального унитарного предприятия;
- в) по долгам учреждения.

5. Субъектами сервитутных отношений могут быть:

- а) Российская Федерация;
- б) субъекты Российской Федерации;
- в) муниципальные образования;
- г) граждане и юридические лица.

Схематические материалы к разделу 3



Список рекомендованных к занятию источников

а) нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации : принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. – 1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс РФ. Часть первая : Федеральный закон РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст.3301.

б) основная литература

1. Байбак В.В., Елисеев И.В. и др. Гражданское право: учебник / В.В. Байбак, И.В. Елисеев ; под ред. Ю.К. Толстого. – М. : Проспект, 2014. – 784 с.
2. Алексеев С.С. Гражданское право : учебник : в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др. ; под ред. Б.М. Гонгало. – М. : Статут, 2016. – Т. 1. – 511 с.
3. Алексеева О.Г. Гражданское право : учебник : в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др. ; под ред. Б.М. Гонгало. – М. : Статут, 2016. – Т. 2. – 528 с.
4. Алексеев С.С. Гражданское право в вопросах и ответах : учебное пособие / С.С. Алексеев и др. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 2014.
5. Зенин В.П. Гражданское право : учебник / В.П. Зенин. – М. : Статут, 2014.

в) дополнительная литература

1. Емелькина И.А. Юридические лица как субъекты права собственности и ограниченных вещных прав / И.А. Емелькина// Законы России : опыт, анализ, практика. – 2017. – № 2. – С. 3 – 9.

2. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ / Н.А. Агешкина и др. – М. : Проспект, 2016.

3. Згонников П.П. Особенности ограниченных вещных прав юридических лиц на хозяйствование с имуществом собственника / П.П. Згонников // Современное право. – 2015. – № 2. – С. 41 – 46.

4. Суханов Е.А. Вещное право : научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. – М. : Статут, 2017. – 560 с.

г) материалы судебной практики

1. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2010. – № 7.

Раздел 4.

ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Основания возникновения права собственности

Основаниями возникновения (приобретения) права собственности являются различные правопорождающие юридические факты, т.е. обстоятельства реальной жизни, в соответствии с законом влекущие возникновение права собственности на определенное имущество у конкретных лиц. Основания приобретения права собственности называются также титулами собственности. Титульное владение – это владение вещью, основанное на каком-либо праве (правовом основании, или титуле), вытекающем из соответствующего юридического факта, – например, право собственности, основанное на договоре купли-продажи вещи или на переходе ее в порядке наследования. В отличие от этого беститульное (фактическое) владение не опирается на какое-либо правовое основание, хотя при установленных законом условиях и оно может влечь определенные правовые последствия.

Титулы собственности могут приобретаться различными способами, которые традиционно подразделяются на две группы:

- первоначальные, т.е. не зависящие от прав предшествующего собственника на данную вещь (включая и случаи, когда такого собственника ранее вообще не имелось);
- производные, при которых право собственности на вещь переходит к собственнику от его предшественника (чаще всего - по договору с ним).

Первоначальные способы возникновения права собственности

К числу данных способов прежде всего относится изготовление (создание) новой вещи. Речь при этом идет о создании такой вещи «для себя» (п. 1 ст. 218 ГК), ибо если она создается по договору для другого лица, оно и становится собственником в силу договорных условий. Важное значение при этом приобретает момент, с которого вещь можно считать созданной (существующей), так как он и становится порождающим фактом. Невозможно, например, стать собственником заранее определенной квартиры или определенного количества квадратных метров жилья в строящемся доме до завершения его постройки, сдачи в эксплуатацию и реальной передачи соответствующего объекта заказчику.

Для движимых вещей этот момент определяется фактом окончания соответствующей деятельности¹, а для недвижимых – моментом государственной регистрации прав на них (ст. 219 и 131 ГК).

В соответствии со ст. 136 ГК РФ плоды, продукция, доходы, полученные в результате использования вещи, независимо от того, кто использует такую вещь, принадлежат собственнику вещи, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, договором или не вытекает из существа отношений.

Ранее было, что собственником плодов, продукции и доходов, полученных от использования имущества, является то лицо, которое его использовало.

Право собственности на новую движимую вещь возникает также в результате переработки соответствующих материалов (*specificatio*), из которых она создается (ст. 220 ГК). По общему правилу право собственности на такую вещь приобретается собственником материалов. Когда собственник одновременно не является лицом, осуществившим переработку материалов, он

¹ Туктаров Ю.Е. Абстрактная модель передачи права собственности на движимые вещи // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. 2006. № 8. С. 19 – 37.

должен компенсировать стоимость переработки произведшему ее лицу (если только иное не предусмотрено их договором). Если же переработку материалов с целью изготовления новой вещи осуществит их недобросовестный владелец, воспользовавшийся ими без согласия собственника, последний получает право требовать передачи ему этой вещи и возмещения причиненных такими действиями убытков.

В случаях, когда стоимость переработки значительно превышает стоимость материалов, собственником вещи становится лицо, осуществившее их переработку, если оно действовало добросовестно (т.е. договорилось с собственником материалов либо добросовестно полагало, что оно и является одновременно их собственником) и выполняло эту работу для себя, а не по заказу другого лица. Но при этом необходимо возместить стоимость материалов их собственнику. Собственник материалов может не стать собственником вещи, созданной из этих материалов, и в случаях, предусмотренных договором (например, договором подряда по изготовлению вещи из материалов подрядчика, а не заказчика).

Сбор ягод и грибов, лов рыбы, сбор или добыча других общедоступных вещей или животных становятся первоначальным способом приобретения права собственности для любого собравшего или добывшего их лица при условии, что они осуществлены в соответствии с законом, разрешением собственника или местным обычаем (ст. 221 ГК). Например, добыча (вылов) редких и находящихся под угрозой исчезновения видов водных биоресурсов допускается в исключительных случаях на основании разрешений на добычу (вылов) водных биоресурсов¹, поэтому лицо, выловившее такие водные биоресурсы без разрешения, не приобретает на них права собственности.

¹ О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов: Федеральный закон РФ от 20.12.2004 № 166-ФЗ.

Самовольная постройка (ст. 222 ГК РФ)

Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение при наличии любого из следующих нарушений (п. 1 ст. 222 ГК):

возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке,

на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта,

либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений,

или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев:

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Органы местного самоуправления городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) вправе принять решение о сносе самовольной постройки в случае создания или возведения ее на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если этот земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) или на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

В течение семи дней со дня принятия решения о сносе самовольной постройки орган местного самоуправления, принявший такое решение, направляет лицу, осуществившему самовольную постройку, копию данного решения, содержащего срок для сноса самовольной постройки, который устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять более чем 12 месяцев.

В случае если лицо, осуществившее самовольную постройку, не было выявлено, орган местного самоуправления, принявший решение о сносе самовольной постройки, в течение семи дней со дня принятия такого решения обязан:

обеспечить опубликование в порядке, установленном уставом городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, сообщения о планируемом сносе самовольной постройки;

обеспечить размещение на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в

информационно-телекоммуникационной сети Интернет сообщения о планируемом сносе самовольной постройки;

обеспечить размещение на информационном щите в границах земельного участка, на котором создана самовольная постройка, сообщения о планируемом сносе самовольной постройки.

В случае, если лицо, осуществившее самовольную постройку, не было выявлено, снос самовольной постройки может быть организован органом, принявшим соответствующее решение, не ранее чем по истечении двух месяцев после дня размещения на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети Интернет сообщения о планируемом сносе такой постройки.

Приобретение права собственности на бесхозные вещи

В соответствии со ст. 225 ГК РФ бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался. Порядок возникновения права собственности на движимые и недвижимые бесхозные вещи различен¹.

Если это не исключается правилами ГК РФ о приобретении права собственности на вещи, от которых собственник отказался (статья 226 ГК РФ), о находке (статьи 227 ГК РФ и 228 ГК РФ), о безнадзорных животных (статьи 230 ГК РФ и 231 ГК РФ) и кладе (статья 233 ГК РФ), право собственности на бесхозные движимые вещи может быть приобретено в силу приобретательной давности.

Бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права

¹ Аксют И.В. Приобретения права собственности на бесхозную недвижимость // Российская юстиция. 2006. № 6. С. 18 – 19.

на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

Бесхозная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности.

Приобретательная давность распространяется на случаи фактического, беститульного владения чужим имуществом. Наличие у владельца какого-либо юридического титула (основания) владения, например долгосрочного договора аренды, исключает действие приобретательной давности. Сколько бы времени арендатор или, допустим, хранитель ни владел чужим имуществом, он, разумеется, не становится его собственником. Но если соответствующее имущество не имеет собственника или утратило его, претендовать на роль его собственника может фактический владелец (а не государство, как ранее), разумеется, при определенных, предусмотренных законом условиях.

Для приобретения права собственности на вещь по давности фактического владения в соответствии с правилами ст. 234 ГК прежде всего необходимо владеть ею добросовестно¹. Следовательно, фактический владелец не должен быть, например, похитителем или иным лицом, умышленно завладевшим чужим имуществом помимо воли его собственника. Далее, такое владение должно быть открытым, очевидным для всех иных лиц, причем владелец относится к соответствующей вещи как к своей собственной (имея в виду не только ее

¹ Аксюк И.В. Добросовестность приобретения как основание возникновения права собственности на недвижимость // Журнал российского права. 2007. № 3. С. 67 - 71.

эксплуатацию, но и необходимые меры по ее поддержанию в надлежащем состоянии, ибо собственник, как уже отмечалось, несет и бремя собственности). Наконец, такое владение должно быть непрерывным в течение установленных законом сроков (к времени фактического владения в силу указания п. 3 ст. 234 ГК можно также присоединить время, в течение которого данной вещью владел правопредшественник лица, ссылающегося на приобретательную давность. Срок приобретательной давности для движимости установлен в пять лет, а для недвижимости – в 15 лет. Право собственности на недвижимость и в силу истечения срока приобретательной давности возникает только с момента его государственной регистрации на данный объект.

Вместе с тем в течение сроков приобретательной давности фактический добросовестный владлец вещи, как уже указывалось, пользуется защитой своего владения против всех иных лиц, не имеющих титулов на данную вещь (п. 2 ст. 234 ГК), т.е. закон защищает его наравне с титульными владельцами имущества. Тем самым и фактическое владение приобретает определенное юридическое значение, не становясь, однако, самостоятельным вещным правом.

К числу бесхозяйных вещей закон отнес брошенные собственником вещи (ст. 226 ГК). Если такие движимые вещи не имеют значительной стоимости (ниже суммы, соответствующей пятикратному минимальному размеру оплаты труда) либо представляют собой брошенный лом металлов, бракованную продукцию, отходы производства и другие отходы, они могут быть обращены в собственность лица, на территории которого находятся (собственника или иного титульного владельца земельного участка, водоема и т.д.), путем совершения им фактических действий, свидетельствующих об обращении этих вещей в свою собственность. Иные брошенные собственником вещи могут поступить в собственность нового владельца лишь путем признания их бесхозяйными в судебном порядке.

Нашедший потерянную вещь (находку) не становится сразу же ее собственником (ст. 227 ГК). Прежде всего, он обязан уведомить о находке лицо, потерявшее вещь, либо иного известного ему законного владельца вещи, либо сдать ее в орган полиции, орган местного самоуправления, либо владельцу помещения или транспортного средства, в котором обнаружена потерянная вещь. Нашедший вещь вправе хранить ее и у себя, отвечая в этом случае за ее возможную утрату или повреждение при наличии грубой неосторожности или умысла и в пределах стоимости такой вещи. По истечении шести месяцев с момента заявления о находке органу полиции или местного самоуправления и отсутствии сведений о законном владельце вещи нашедший вещь приобретает на нее право собственности. При его отказе от этого на найденную вещь возникает право муниципальной собственности (ст. 228 ГК). Нашедший вещь имеет право на возмещение расходов по хранению этой вещи либо от ее законного владельца, либо от органа местного самоуправления, в собственность которого поступила найденная им вещь, а также право на вознаграждение за находку от лица, уполномоченного на получение вещи (ст. 229 ГК). Во всех этих случаях речь идет о движимом имуществе.

Аналогичный по сути правовой режим приобретают и безнадзорные животные, которые по истечении шести месяцев с момента заявления об их задержании и необнаружении их законного владельца поступают в собственность нашедшего их лица, а при его отказе – в муниципальную собственность (п. 1 ст. 231 ГК). При возврате безнадзорных животных прежнему владельцу обнаружившее их лицо имеет право на возмещение необходимых расходов, понесенных на их содержание, а при возврате домашних животных – также и на вознаграждение по правилам о вознаграждении за находку.

Приобретение права собственности на клад (ст. 233 ГК РФ). Согласно ст. 233 ГК РФ клад – это имущество, которое отвечает ряду признаков: во-первых, это деньги или ценные предметы; во-

вторых, эти ценности зарыты в земле или сокрыты иным способом (замурованы в стены, перекрытия зданий и т.д.); в-третьих, собственник этих вещей не может быть установлен либо в силу закона утратил на них право (например, если лицо скрывает ценности, добытые незаконным путем, которые обнаруживаются следователем во время обыска, то в этом случае нормы о кладе не применяются).

В отличие от прежнего порядка, в соответствии с которым клад во всех случаях подлежал передаче в собственность государства, теперь право собственности на клад возникает у лица, которому принадлежит имущество (земельный участок, строение и т.п.), где клад был сокрыт. Если клад обнаружен другим лицом, производившим раскопки или поиск ценностей с согласия на это собственника имущества, где клад был сокрыт, то они приобретают право собственности на клад в равных долях, если соглашением между ними не установлено иное. Если раскопки или поиск ценностей проводились без согласия на это собственника, то клад подлежит передаче собственнику земельного участка или иного имущества, где был обнаружен клад. Если клад не был передан, то он может быть истребован собственником в судебном порядке.

Если обнаруженный клад содержит вещи, относящиеся к памятникам истории или культуры, они подлежат передаче в государственную собственность. При этом собственник земельного участка или иного имущества, где клад был сокрыт, и лицо, обнаружившее клад с согласия собственника, имеют право на получение вместе вознаграждения в размере 50% стоимости клада. Вознаграждение распределяется между этими лицами в равных долях (т.е. по 25 % каждому), если соглашением между ними не установлено иное. Эти правила не распространяются на лиц, в круг трудовых или служебных обязанностей которых входит проведение раскопок и поиска, направленных на обнаружение клада (например, археологов).

Производные способы возникновения права собственности

Производные способы приобретения права собственности – это всегда основания возникновения права собственности с одновременным прекращением этого права у другого лица (переход права собственности), влекущие правопреемство. Наиболее характерные производные способы:

- 1) приобретение права собственности на основании договора или иной сделки об отчуждении вещи;
- 2) приобретение права собственности в порядке наследования;
- 3) приобретение права собственности в порядке правопреемства при реорганизации юридического лица.

Прекращение права собственности

Исходя из принципа неприкосновенности собственности, закрепленного в Конституции РФ и ст. 1 ГК РФ, право собственности по общему правилу прекращается по воле самого собственника. Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, предусмотренных законом. Регламентации таких случаев в основном посвящена глава 15 ГК РФ.

Перечень оснований прекращения права собственности содержит ст. 235 ГК РФ. С учетом волевого критерия (или характера утраты имущества) они могут быть классифицированы на основания, прекращающие право собственности:

- 1) по воле собственника (п. 1 ст. 235, ст. 236 ГК РФ), т.е. в добровольном порядке;
- 2) помимо воли собственника (п. 2 ст. 235, ст. 237 – 243 ГК РФ), т.е. в принудительном порядке.

По воле собственника право собственности прекращается:

- при отчуждении собственником своего имущества другим лицам (на основании договора об отчуждении имущества);
- при отказе собственника от права собственности (дереликции), когда гражданин или юридическое лицо объявляет

об отказе от права собственности либо совершает другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество. При этом отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом (ст. 236 ГК РФ);

- в случае гибели или уничтожения имущества;
- в случае приватизации (ст. 217 ГК РФ) – передачи государственного или муниципального имущества в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и др.). Основанием прекращения правоотношений собственности при приватизации служит юридический состав (т.е. совокупность юридических фактов, таких как решение государственного органа или органа местного самоуправления о приватизации объекта, план приватизации и договор о приватизации объекта);

- в иных случаях, предусмотренных законом.

Основания прекращения права собственности в принудительном порядке составляют исключительный правовой режим, поскольку закон устанавливает презумпцию добровольности принятия собственником соответствующего решения. Исчерпывающий перечень таких оснований содержит п. 2 ст. 235 ГК РФ. В тоже время принудительное прекращение права собственности может быть возмездным и безвозмездным.

К возмездному принудительному прекращению праву собственности относятся:

- 1) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (ст. 238 ГК РФ). Условием применения данной статьи является правомерность приобретения

этого имущества в собственность лица, например получение по наследству охотничьего огнестрельного оружия, право на которое данное лицо не имеет. Право на приобретение оружия гражданами Российской Федерации определено в ст. 13 закона об оружии. В закон внесены изменения и дополнения Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. № 258-ФЗ, касающиеся наградного оружия. Закон определил понятие наградного оружия, порядок получения разрешения на его хранение и ношение. Продажа, дарение и наследование боевого короткоствольного ручного стрелкового наградного оружия не допускаются (ст. 20.1 закона об оружии)¹.

Такое имущество, как правило, должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности на него (например, при наследовании огнестрельного оружия). В противном случае оно может быть продано в принудительном порядке с передачей бывшему собственнику вырученной суммы либо передано в государственную или муниципальную собственность с возмещением бывшему собственнику стоимости имущества, определенной судом. При этом вычитаются затраты на отчуждение имущества. В таком же порядке подлежит отчуждению вещь, на приобретение которой необходимо особое разрешение, а в его выдаче собственнику отказано (шифровальная техника, радиоактивные вещества, яды, наркотические средства и т.д.).

На 01.04.2015 материальное вознаграждение за сдачу незаконно хранящихся предметов вооружения в соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 5 августа 1995 года № 545 составляет: 3000 рублей за нарезное огнестрельное оружие, 2000 рублей, но не более рыночной стоимости за взрывчатые вещества (тротил, аммонит и т.д.) и средства взрывания (детонаторы, огнепроводный шнур и т.д.),

¹ Об оружии: Федеральный закон РФ от 29.12.2006 № 258-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 51. Ст. 5681.

1500 рублей за боевые гранаты с запалом и гладкоствольное огнестрельное охотничье оружие, 1000 рублей за обреза и самодельное огнестрельное оружие, 500 рублей за газовое, пневматическое и травматическое оружие и 20 рублей за боевые припасы к нарезному огнестрельному оружию.

2) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка (ст. 239 ГК РФ). Если изъятие земельного участка (для государственных или муниципальных нужд либо ввиду ненадлежащего использования земли) невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов (ст. 284-286 ГК РФ);

2.1) с 2014 г. отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 239.1 ГК РФ). производится по решению суда путем продажи с публичных торгов.

Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации.

Требование в суд о продаже предъявляет исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

П. 3 ст. 239.1 ГК РФ устанавливает невозможность удовлетворения требования, если собственник объекта докажет, что нарушение срока его строительства связано с действиями (бездействием) органов публичной власти или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

Начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

Если публичные торги по продаже объекта незавершенного строительства признаны несостоявшимися, такой объект может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность по начальной цене этого объекта в течение двух месяцев со дня признания торгов несостоявшимися.

Средства, вырученные от продажи объекта незавершенного строительства с публичных торгов либо приобретения такого объекта в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику объекта за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов

2.2) отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 239.2 ГК РФ).

3) выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей для сохранения объекта, указанных в статье 40 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»¹ (ст. 240 ГК РФ). Выкуп производится в отношении особо ценных и охраняемых государством объектов при условии, что бесхозяйственное содержание грозит утратой ими своего значения. Такие ценности по решению суда могут быть изъяты у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов. При этом собственнику возмещается стоимость ценностей в размере, установленном соглашением сторон, а в случае спора - судом. При продаже с публичных торгов собственнику передается вырученная от продажи сумма за вычетом расходов на проведение торгов;

4) выкуп домашних животных при ненадлежащем обращении с ними (ст. 241 ГК РФ). Ненадлежащим считается обращение с животными в явном противоречии с

¹ Собрание законодательства РФ. 2002. № 26. Ст. 2519.

установленными на основании закона правилами и принятыми в обществе нормами гуманного отношения к животным. Выкуп производится лицом, предъявившим соответствующее требование в суд. Цена выкупа определяется соглашением сторон, а в случае спора – судом;

5) реквизиция (ст. 242 ГК РФ), т.е. изъятие имущества в интересах общества по решению государственных органов с выплатой собственнику стоимости имущества. Реквизиция производится в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер. Оценка, по которой собственнику возмещается стоимость реквизированного имущества, может быть оспорена им в суде. Бывший собственник вправе при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми произведена реквизиция, требовать по суду возврата ему сохранившегося имущества;

6) национализация, т.е. обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц. Национализация производится на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков (ст. 306 ГК РФ);

7) отчуждение доли в общем имуществе (п. 4 ст. 252 ГК РФ). Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, то выделяющемуся собственнику (с его согласия) может быть выплачена стоимость принадлежащей ему доли. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию и при отсутствии согласия выделяющегося собственника. Право на долю в общем имуществе в таких случаях прекращается в момент получения компенсации;

8) снос недвижимости после прекращения права

пользования участком (п. 2 ст. 272 ГК РФ). Собственник земельного участка вправе требовать в судебном порядке, чтобы собственник недвижимости после прекращения права пользования участком освободил его от недвижимости и привел участок в первоначальное состояние;

9) выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 279, 282 ГК РФ). Решение о выкупе принимает государственный орган или орган местного самоуправления. Если собственник не согласен с изъятием участка либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, соответствующее решение принимает суд;

10) изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства (ст. 285 ГК РФ). Земельный участок может быть изъят у собственника в случае грубого нарушения правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством (ст. 6ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)¹, в частности если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо к значительному ухудшению экологической обстановки;

11) отчуждение бесхозяйственно содержимого жилого помещения (ст. 293 ГК РФ). Бесхозяйственным считается использование жилого помещения не по назначению, систематическое нарушение прав и интересов соседей, а также бесхозяйственное обращение с жильем, его разрушение. В этом случае орган местного самоуправления предупреждает собственника о необходимости устранить нарушения, а когда они повлекли разрушение помещения, назначает соразмерный срок для ремонта. Если нарушения не прекратились, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о

¹ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон РФ от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

продаже жилого помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных средств (за вычетом расходов на исполнение судебного решения).

К безвозмездному принудительному прекращению права собственности следует относить:

1) обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника (ст. 237 ГК РФ). Если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором, то обращение взыскания на указанное имущество по обязательствам собственника производится по решению суда. Право собственности в этом случае прекращается с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит имущество;

2) конфискация (ст. 243 ГК РФ), т.е. безвозмездное изъятие имущества у собственника в виде санкции за совершение преступления (ст. 15.1 УК РФ¹) или иные правонарушения. Закон также допускает исключительные случаи, когда конфискация производится в административном порядке (ст. 3.7 КоАП РФ²). Такое решение может быть оспорено в суде;

3) изъятие контрафактных товаров (п. 4, 5 ст. 1252 ГК РФ). Контрафактными товарами считаются материальные носители результата интеллектуальной деятельности (или средства индивидуализации), изготовление, распространение или иное использование, а также импорт, перевозка или хранение которых приводят к нарушению исключительного права на такой результат (или на такое средство). По решению суда такие товары (а также оборудование, устройства или материалы, используемые для производства таких товаров) подлежат изъятию из оборота и уничтожению без какой бы то ни было компенсации, если законом не предусмотрено их обращение в доход Российской Федерации;

¹ Собрание законодательства РФ. 1996. № 25. Ст. 2954.

² Собрание законодательства РФ. 2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1.

4) обращение по решению суда в доход Российской Федерации имущества, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы¹; (пп. 8 введен Федеральным законом от 03.12.2012 № 231-ФЗ);

5) обращение по решению суда в доход Российской Федерации денег, ценностей, иного имущества и доходов от них, в отношении которых в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии терроризму² лицом не представлены сведения, подтверждающие законность их приобретения.

Вопросы для самоконтроля

1. Перечислите первоначальные и производные способы возникновения права собственности, критерии их разграничения.
2. Каковы основания прекращения права собственности?
3. Определите случаи принудительного изъятия имущества у частного собственника на возмездных началах.
4. Определите случаи безвозмездного принудительного изъятия имущества у частного собственника.

¹ О контроле за соответствием расходов лиц, замещающих государственные должности, и иных лиц их доходам: Федеральный закон РФ от 03.12.2012 № 230-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2012. № 50 (часть 4). Ст. 6953.

² О противодействии терроризму: Федеральный закон РФ от 06.03.2006 № 35-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2006. № 11. Ст. 1146.

Задания для самоподготовки

Задание 1.

Составьте схему «Способы приобретения права собственности». Отрадите в ней существующие основания возникновения права собственности с краткой характеристикой и укажите источники их регламентации.

Задание 2.

Составьте схему «Способы прекращения права собственности». Отрадите в ней существующие основания возникновения права собственности с краткой характеристикой и укажите источники их регламентации.

Задача 1.

Принадлежащий гражданину Зайцеву мотоцикл «Урал», 1988 года выпуска, на котором Зайцев поехал в лес за грибами, сломался. Через неделю в выходные Зайцев решил вернуться за мотоциклом со знакомым механиком, укрыв мотоцикл ветвями деревьев. Вернувшись, Зайцев мотоцикла не обнаружил и обратился в органы внутренних дел с заявлением об угоне. Как выяснилось позже, лесник Потемкин, обходя свои угодья, обнаружил мотоцикл. Полагая, что мотоцикл бесхозный, Потемкин решил оставить его у себя в сарае. Спустя несколько лет Потемкин отремонтировал мотоцикл, успешно его эксплуатировал, а в 2014 г. обратился в полицию с целью оформления мотоцикла в собственность.

Есть ли у Потемкина основание приобретения права собственности на мотоцикл?

В чем разница между такими разновидностями бесхозной вещи, как находка, клад, брошенная вещь? Решите дело.

Задача 2.

У Николаева предстоял судебный процесс по взысканию задолженности по договорам. До начала судебного разбирательства Николаев избавился от всего имущества путем оформления квартиры на отца, дарения машины сыну, передачи нежилого помещения по договору ренты маме. Николаев считал, что он свободен от исполнения обязательств, так как ничего на нем не было зарегистрировано. С другой стороны, ничего не изменилось, так как Николаев продолжал пользоваться этим имуществом.

Каких возможностей лишился, а какие приобрел Николаев вследствие передачи права собственности на указанное имущество?

Какие действия могут предпринять кредиторы в целях удовлетворения своих требований за счет имущества Николаева, права на которое передано другим лицам?

Выберите наиболее правильное утверждение:

1. Право собственности на движимое имущество в порядке приобретательной давности возникает у лица, если оно владело имуществом в течение:

- 1) 2-х лет;
- 2) 5-ти лет;
- 3) 7-ми лет;
- 4) 15-ти лет;
- 5) 25-ти лет.

2. Право собственности на недвижимое имущество в порядке приобретательской давности возникает у лица, если оно владело имуществом в течение:

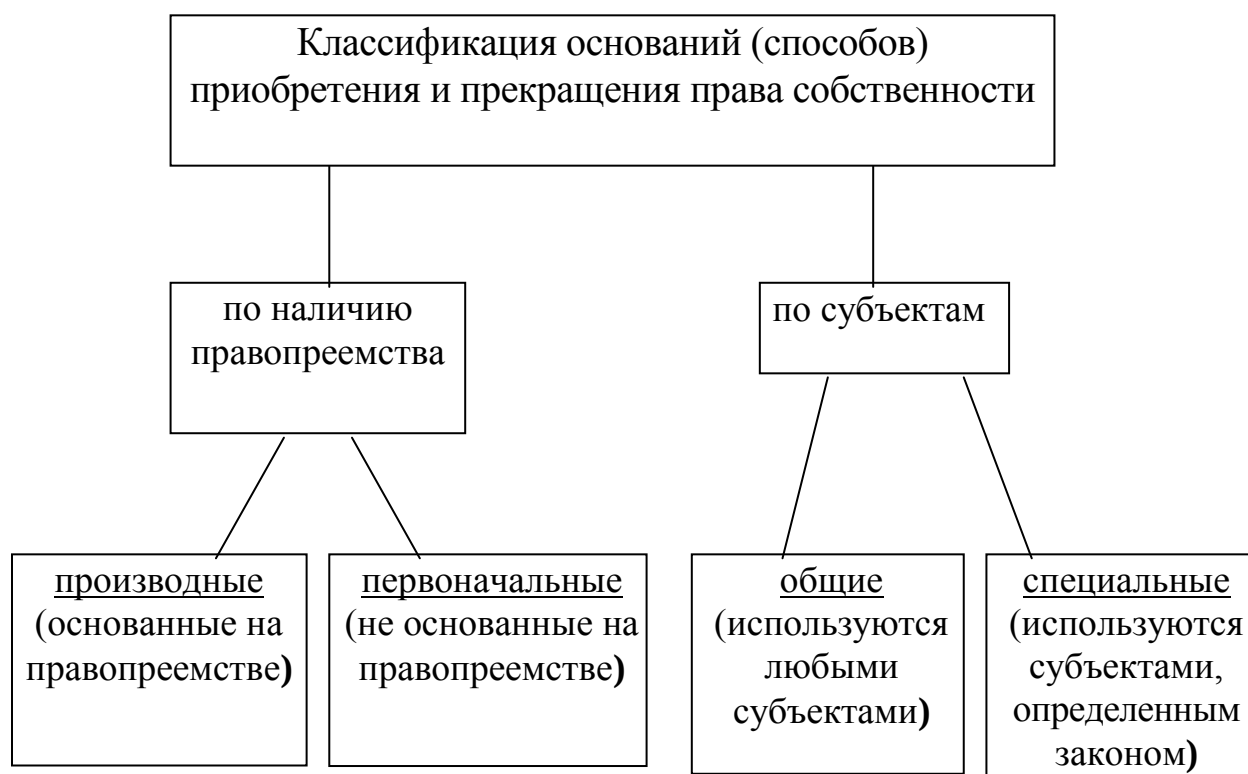
- 1) 5-ти лет;
- 2) 10-ти лет;
- 3) 15-ти лет;
- 4) 25-ти лет;
- 5) 50-ти лет.

3. Изъятие имущества у собственника в случаях стихийных бедствий и иных чрезвычайных обстоятельства по решению государственных органов в интересах общества с выплатой его стоимости является:

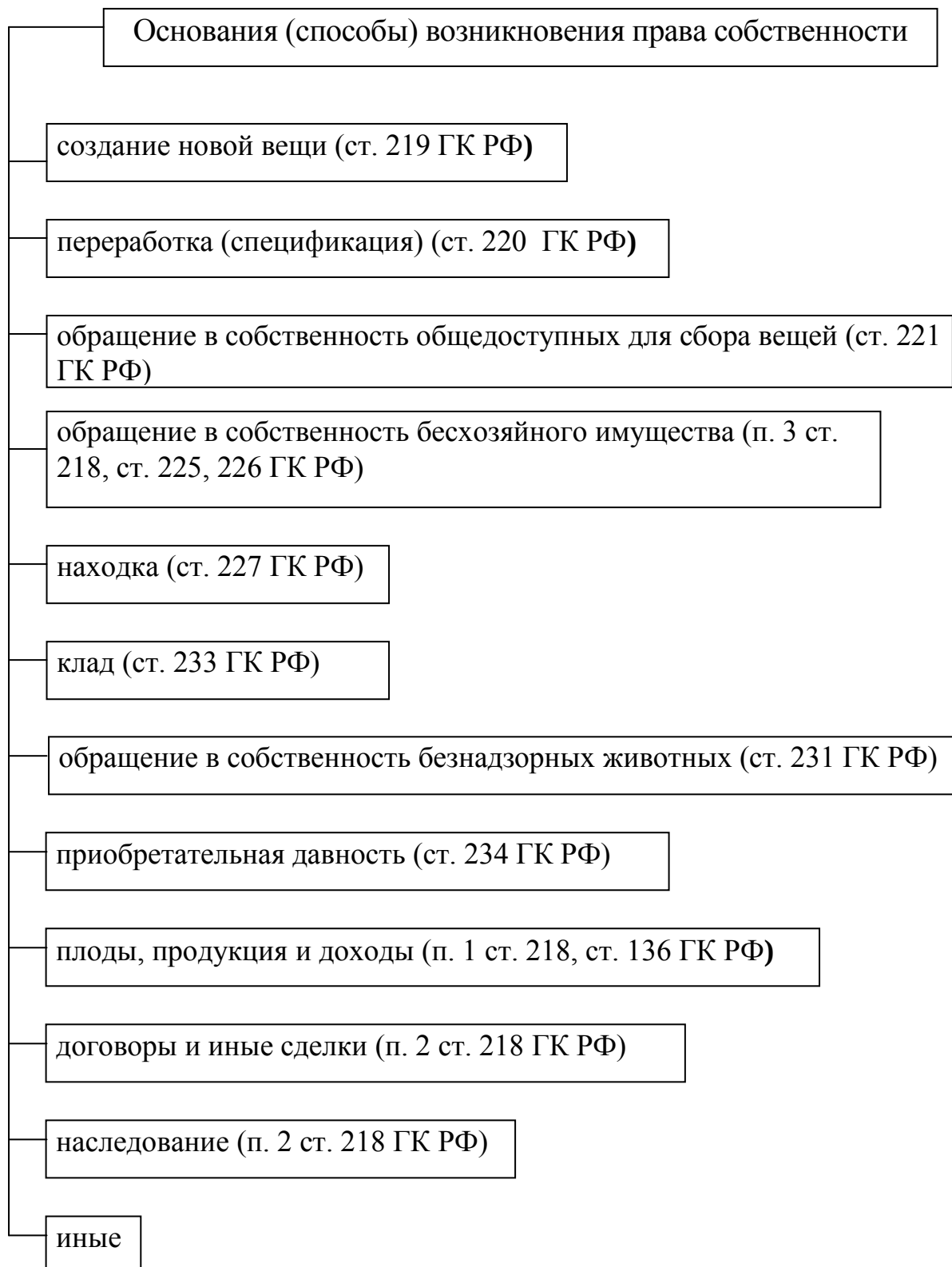
- 1) приватизацией;
- 2) национализацией;
- 3) конфискацией;
- 4) реквизицией.

Схематические материалы к разделу 4

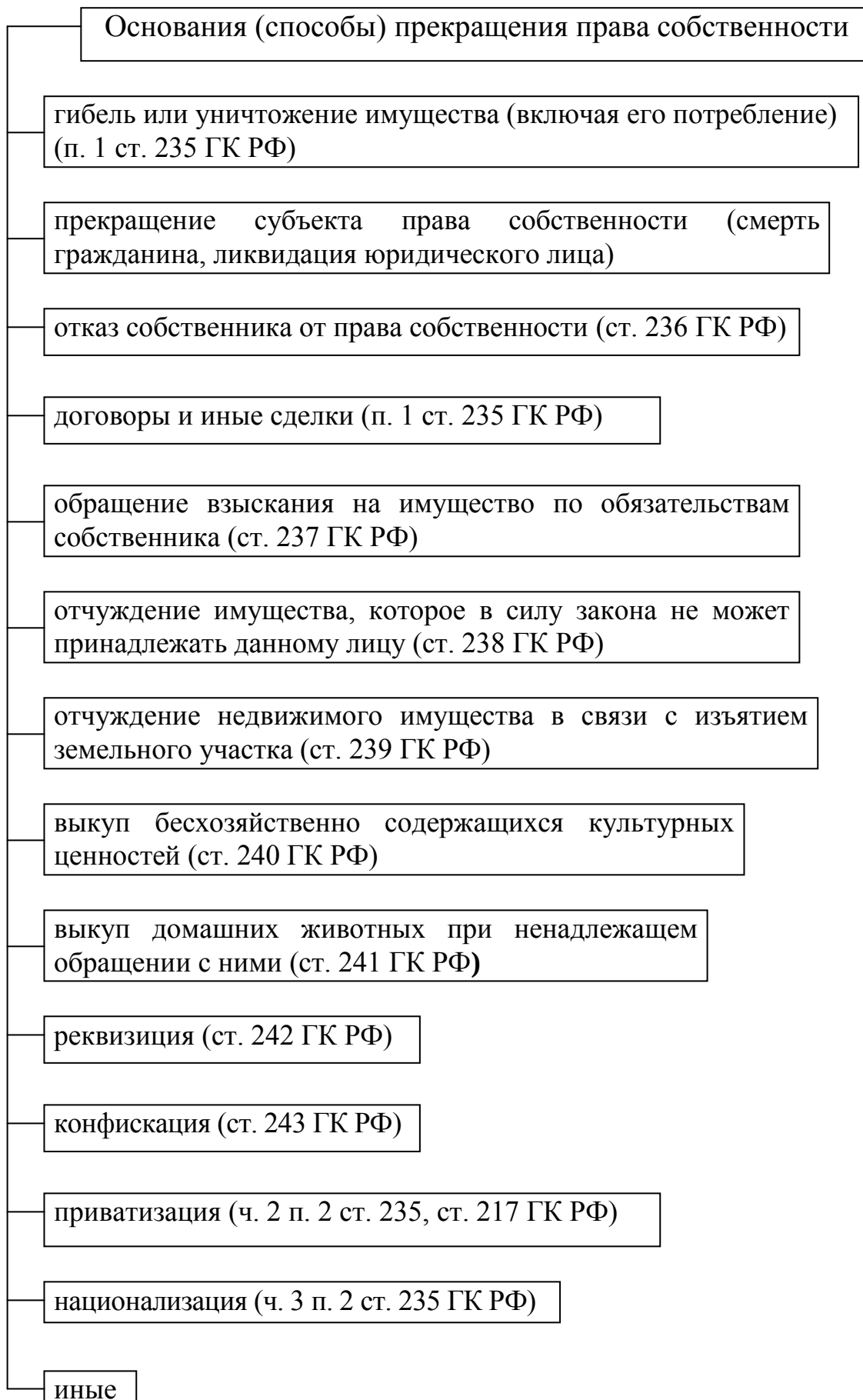
Классификация оснований (способов) приобретения и прекращения права собственности



Основания (способы) возникновения права собственности



Основания (способы) прекращения права собственности



Список рекомендованных к занятию источников

а) нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. – 1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс РФ. Часть первая: Федеральный закон РФ от 30 ноября 1994 г. – № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

б) основная литература

1. Байбак В.В., Елисеев И.В. и др. Гражданское право : учебник / В.В. Байбак, И.В. Елисеев ; под ред. Ю.К. Толстого. – М. : Проспект, 2014. – 784 с.
2. Алексеев С.С. Гражданское право : учебник : в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др. ; под ред. Б.М. Гонгало. – М. : Статут, 2016. – Т. 1. – 511 с.
3. Алексеева О.Г. Гражданское право : учебник : в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др. ; под ред. Б.М. Гонгало. – М. : Статут, 2016. – Т. 2. – 528 с.
4. Алексеев С.С. Гражданское право в вопросах и ответах : учебное пособие / С.С. Алексеев и др. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 2014.
5. Зенин В.П. Гражданское право : учебник / В.П. Зенин. – М. : Статут, 2014.

в) дополнительная литература

1. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ / Н.А. Агешкина и др. – М. : Проспект, 2016.
2. Предеин К.Н. Основания возникновения права собственности на обнаруженный лицом клад / К.Н. Предеин // Бизнес, Менеджмент и Право. – 2015. – № 2. – С. 102 – 108.

3. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. – М. : Статут, 2017. – 560 с.

4. Умеренко Ю.А. Возникновение права собственности на земельный участок по основанию приобретательной давности : проблемы практики / Ю.А. Умеренко // Юрист. – 2016. – № 23 – С. 18 – 23.

г) материалы судебной практики

1. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2010. – № 7.

Раздел 5.

ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ

Неприкосновенность собственности, восстановление нарушенных прав, их судебная защита сформулированы в ГК РФ как основные отраслевые начала. На неприкосновенность права собственности, а в случае его нарушения – на полное восстановление нарушенного права в целом ориентированы все институты гражданского законодательства.

Механизм защиты права собственности (и иных вещных прав) включает совокупность форм, средств и способов, направленных на восстановление имущественных интересов обладателей этих прав.

Гражданским законодательством предусмотрена защита вещных прав в любой форме:

- юрисдикционной (судебный и административный порядок);
- неюрисдикционной.

Разнообразны также способы и средства защиты вещных прав, т.е. меры, непосредственно направленные на восстановление нарушенного права (признание права собственности, возврат вещи и т.д.). Особенностью норм ГК РФ, посвященных названным вопросам, является подробная регламентация условий применения таких способов и средств защиты, которые могут быть использованы исключительно в вещных правоотношениях (например, иск о виндикации вещи).

В целом меры защиты вещных прав, с помощью которых лицо реализует свое право на восстановление имущественных интересов, включают:

а) вещно-правовые средства, содержащие требования о восстановлении владения, пользования и распоряжения собственником вещью либо об устранении препятствий в осуществлении этих правомочий. К таким средствам относятся:

- виндикационные иски (об истребовании имущества из чужого незаконного владения);
- негаторные иски (об устранении нарушений, не связанных с лишением владения);
- иски о признании права собственности (когда такие требования носят самостоятельный характер, а не входят в качестве элемента в иные вещные способы защиты права собственности);

б) обязательственно-правовые средства защиты, для которых характерно, что составляющие их притязания вытекают не из вещного правоотношения, носящего абсолютный характер, а основываются на обязательственных или иных отношениях относительного характера. К ним относятся иски о:

- причинении собственнику вреда;
- возврате неосновательно приобретенного или сбереженного имущества;
- возврате вещей, предоставленных в пользование по договору;
- защите интересов сторон в случае признания сделки недействительной (ст. 167 - 180 ГК РФ);
- об ответственности залогодержателя за порчу или утрату имущества (ст. 344 ГК РФ)
- и другие;

в) иные гражданско-правовые средства, вытекающие, в частности, из институтов гражданского права, предусматривающих определенные гарантии, обеспечивающие имущественное положение лица при прекращении его права собственности (в случае национализации или реквизиции, при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в случае явки лица, объявленного

умершим, и в других случаях). Если такие гарантии не предоставлены, то лицо может обратиться в суд с соответствующим требованием.



Полученные знания призваны способствовать правильному ориентированию сотрудников органов внутренних дел в вопросах защиты права собственности и ограниченных вещных прав при возникновении служебных интересов в этой сфере.

Вещно-правовые способы защиты права собственности и иных вещных прав

Среди вещно-правовых способов защиты права собственности с древних времен известна виндикация - истребование имущества из чужого незаконного владения. Его

название происходит от лат. *vimdicere* – «объявляю о применении силы», т.е. истребую вещь принудительно.

Условия предъявления виндикационного иска, содержащего требования невладеющего собственника (или иного титульного, т.е. законного, владельца) к владеющему несобственнику (фактическому владельцу) о возврате имущества, четко вытекают из закона:

- вещь является индивидуально-определенным имуществом;
- имущество сохранилось в натуре и находится в фактическом владении другого лица;
- собственник лишен господства над вещью помимо его воли;
- отношения собственника и владельца являются внедоговорными.

Субъектом права на виндикацию является собственник или иной титульный, т.е. законный владелец, например, субъект права хозяйственного ведения. Предъявляя данный иск, он должен доказать свое право на истребуемое имущество, т.е. его юридический титул. Такое доказывание облегчается в случаях, когда речь идет о недвижимом имуществе, права на которое подлежат государственной регистрации.

Субъектом обязанности (ответчиком по иску) здесь является незаконный владелец, фактически обладающий вещью на момент предъявления требования. Если к этому моменту вещи у ответчика не окажется, то виндикационный иск не будет удовлетворен, ибо исчез сам предмет виндикации¹. Можно, однако, предъявить к такому лицу иск о возмещении причиненных им собственнику убытков (ст. 15 и 1064 ГК).

Объектом виндикации во всех без исключения случаях является индивидуально-определенная вещь, сохранившаяся в натуре. Поэтому невозможно удовлетворить иск об истребовании вещей, определенных родовыми признаками, например партии

¹ О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 //Российская газета. 2010. № 109.

однородных товаров, поскольку они могут просто смешаться с другими однородными объектами, принадлежащими тому же владельцу. Иногда заявляются иски об истребовании из чужого незаконного владения определенного количества «бездokumentарных ценных бумаг», например акций, которые не только могут перемешаться с имеющимися у владельца другими аналогичными акциями, но и вообще являются не вещами, а правами, защищаемыми с помощью обязательственных исков о взыскании убытков либо исков о признании таких прав. В обоих этих случаях речь идет о таких видах имущества, которые не могут быть объектом вещных прав, а потому и лишены вещно-правовой защиты.

Не могут быть удовлетворены и виндикационные требования в отношении индивидуально-определенных вещей, не сохранившихся в натуре (например, в случае, когда спорное строение капитально перестроено, а не просто отремонтировано фактическим владельцем и, по сути, стало новой недвижимой вещью). Ведь содержание виндикационного иска – требование возврата конкретной вещи, а не ее замены другой вещью или вещами того же рода и качества.

Закон также содержит условия удовлетворения иска. В их числе:

- добросовестность приобретателя (лицо, являющееся приобретателем вещи, не должно и не могло знать о том, что продавец не имеет права на отчуждение вещи);

- возмездность приобретения вещи.

В силу ст. 302 ГК РФ у недобросовестного приобретателя имущество может быть истребовано собственником во всех случаях без каких бы то ни было ограничений. У добросовестного приобретателя, напротив, невозможно истребовать деньги и предъявительские ценные бумаги (п. 3 ст. 302 ГК), во-первых, из-за практических сложностей теоретически возможного доказывания их индивидуальной определенности, во-вторых, по причине возможности получения однородной по

характеру (денежной) компенсации от непосредственного причинителя имущественного вреда.

От добросовестного приобретателя имущество можно истребовать в двух случаях. Во-первых, если такое имущество было им получено безвозмездно (по договору дарения, в порядке наследования и т.п.), поскольку такое изъятие не нанесет ему имущественных убытков, но будет способствовать восстановлению нарушенного права собственности (п. 2 ст. 302 ГК). Во-вторых, если имущество приобретено на возмездной основе, то у добросовестного приобретателя оно может быть истребовано только в случае выбытия вещи помимо воли собственника (утеряна, похищена и т.п.).

Возможность истребования вещи у ее добросовестного возмездного приобретателя закон теперь распространяет также и на случаи, когда вещь выбыла не только от собственника, но и от лица, которому имущество было передано собственником во владение (например, от субъекта ограниченного вещного права или от арендатора) помимо его воли (но первоначально, следовательно, выбыло от самого собственника по его воле) (п. 1 ст. 302 ГК). Этим в большей мере защищаются интересы не только собственников, но и добросовестных субъектов права хозяйственного ведения и оперативного управления, а также арендаторов. Они заинтересованы в использовании конкретного имущества, которое собственник при отсутствии указанного правила не смог бы сам истребовать от добросовестного возмездного приобретателя.

Если имущество первоначально выбыло у собственника по его воле (например, отдано им в аренду, а затем незаконно продано арендатором третьему лицу), он не вправе истребовать его у добросовестного приобретателя. Последний действовал субъективно безупречно в отличие от самого собственника, допустившего неосмотрительность в выборе контрагента. Собственник не лишается при этом возможности требовать возмещения убытков, причиненных ему таким недобросовестным партнером.

Последствия виндикационного иска

Статья 303 ГК РФ регламентирует порядок расчетов при возврате имущества.

При удовлетворении виндикационного иска, т.е. при истребовании собственником имущества из чужого незаконного владения, возникает вопрос о судьбе доходов, которые принесло или могло принести данное имущество, и о возмещении затрат на его содержание, ремонт или улучшение, произведенных фактическим владельцем. Ответ на него также зависит от того, было ли фактическое владение добросовестным или недобросовестным. В силу правил ст. 303 ГК собственник вправе потребовать от недобросовестного владельца возврата не только конкретного имущества, но и всех доходов, которые этот владелец извлек или должен был извлечь из имущества за все время своего владения им (либо их компенсации).

На добросовестного владельца такая обязанность ложится лишь за время, когда он узнал или должен был узнать о незаконности своего владения. За добросовестным владельцем истребуемого имущества признается также право оставить за собой отделимые улучшения, которые он произвел в чужом имуществе. Он может также требовать от собственника возмещения затрат на произведенные им неотделимые от имущества улучшения, ибо в ином случае собственник по сути получал бы неосновательное обогащение.

С другой стороны, как добросовестный, так и недобросовестный владелец вправе потребовать от собственника возмещения необходимых затрат на поддержание имущества за то время, с какого собственнику причитаются доходы от имущества. Он получает вещь в надлежащем состоянии и с доходами (или их компенсацией), сэкономив на необходимых расходах. Ясно, что отсутствие такого правила вело бы к неосновательному обогащению собственника.

Негаторным иском защищаются требования об устранении всяких (юридических или фактических) нарушений прав

собственника, в том числе не связанных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ). Негаторный иск представляет собой внедоговорное требование владеющего вещью собственника к третьему лицу об устранении препятствий в осуществлении правомочий пользования и распоряжения имуществом.

Условия предъявления негаторного иска составляют:

- внедоговорный характер отношений собственника и третьих лиц;
- длящийся характер правонарушения (оно имеет место на момент предъявления иска).

Наиболее полную характеристику негаторного иска можно дать путем раскрытия его структуры. Формально негаторный иск состоит из совокупности следующих элементов: стороны, предмет и основание иска. При этом в случае отсутствия хотя бы одного из элементов предъявление негаторного иска становится невозможным.

1. Стороны. Истцом по негаторному иску может быть собственник либо титульный владелец, лишенные возможности пользоваться вещью, но сохранившие владение ею. Исходя из того что в ст. 305 ГК РФ указывается, что предъявление вещных исков возможно лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, перечень титулов, на который могут опираться лица, предъявляющие вещные иски, является открытым. Возможно лишь определить группы таких лиц: субъекты ограниченных вещных прав и субъекты обязательственных прав, связанных с владением чужой вещью. Так, арбитражной практике известны случаи предоставления негаторной защиты прав арендатора нежилого помещения и иного недвижимого имущества от противоправных действий третьего лица¹.

Ответчиком по негаторному иску выступает лицо, не являющееся фактическим владельцем имущества, которое

¹ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 28.01.2004 по делу № А56-5257/03; постановление ФАС Московского округа от 10.11.2003 по делу № КГ-А40/8752-03-Б и др.

своими противоправными действиями создает препятствия, мешающие нормальному пользованию имуществом.

2. Предмет негаторного иска. Необходимо разграничивать два самостоятельных понятия: «предмет иска» и «предмет спора». Предмет иска – это материально-правовое требование, а предмет спора – то, по поводу чего возник спор. Негаторный иск отрицает право третьего лица вторгаться в сферу правомочий законного владельца. Следовательно, предметом негаторного иска является требование истца об устранении длящихся нарушений (противоправного состояния), не связанных с лишением владения.

Однако предмет данного иска зависит от характера противоправных действий и конкретизируется в возможности предъявления трех основных требований:

1) требования об устранении последствий, вызванных нарушением, т.е. восстановление положения, существующего до нарушения прав (требование в связи с прошлым)¹;

2) требования об устранении создаваемых ответчиком помех (требование в связи с настоящим);

3) требования о запрещении неправомерных действий со стороны нарушителя на будущее время (требование в связи с будущим).

Следовательно, негаторный иск может быть направлен как на запрещение в последующем противоправных действий, так и на предотвращение возможного нарушения вещных прав, когда налицо угроза такого нарушения. Например, с помощью негаторного иска истец может попытаться запретить строительство сооружения на стадии его проектирования или подготовки к возведению, если оно будет препятствовать пользованию его имуществом. Здесь противоправное состояние раскрывается в факте начала деятельности, осуществление которой неизбежно приведет к нарушению.

¹ Постановление ФАС Уральского округа от 29.04.1998 № Ф09-293/98-ГК.

Следует отметить, что римскому праву был известен прогибиторный иск, требование о воспрепятствовании созданию в будущем помех осуществлению права собственности. При этом в действующем российском законодательстве прогибиторное требование охватывается ст. 304 ГК РФ.

Кроме трех основных требований, истец одновременно с ними может предъявить одно из дополнительных, но уже обязательственных требований:

1) требование о возмещении вреда, если противоправные действия причинили истцу ущерб, который может быть взыскан на основании ст. 1064 ГК РФ (при наличии вины);

2) требование о возмещении убытков на основании ст. 15 ГК РФ. В случае если противоправные действия прекратились, истец вправе заявить лишь дополнительные требования.

Специфика негаторного иска проявляется и в том, что предметом спора по негаторному иску является только недвижимое имущество. В практике встречаются случаи, когда негаторный иск предъявляется и в отношении движимого имущества, но только в непосредственной связи с недвижимостью либо в составе имущественного комплекса¹.

3. Основание иска – это совокупность фактических и юридических обстоятельств, с которыми истец связывает свое требование к ответчику и просит о защите вещных прав.

Фактическое основание иска – это обстоятельства, при наступлении которых начинает действовать норма права, устанавливающая конкретный способ защиты (требование). Такие обстоятельства в соответствии со ст. 11 ГК РФ выражаются либо в форме оспаривания, либо в форме нарушения. Фактическим основанием негаторного иска является нарушение, обладающее следующими характеристиками:

- 1) это нарушение в форме действия;
- 2) это действие является противоправным. Негаторный иск подлежит удовлетворению только в случае, если будет доказана противоправность действия нарушителя;

¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 18.01.2000 № 6615/99.

3) противоправное действие носит длящийся характер, т.е. выражено в форме противоправного состояния. Негаторный иск может быть заявлен лишь до тех пор, пока длится нарушение или не ликвидированы его последствия. С устранением препятствий в осуществлении права отпадает и основание негаторной защиты. В соответствии с этим на негаторные требования не распространяется исковая давность (ст. 208 ГК РФ);

4) нарушение носит фактический характер. Правовая природа негаторного иска позволяет ему устранять только фактические помехи;

5) нарушение не связано с лишением владения, так как при лишении владения должен заявляться виндикационный иск.

Удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения¹, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца.

Отсутствие возражений предыдущего собственника имущества против нарушений права собственности, не связанных с лишением владения, само по себе не может являться основанием для отказа в удовлетворении иска нового собственника об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения.

В силу статьи 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требование собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения. В связи с этим длительность нарушения права не препятствует удовлетворению этого требования судом.

Закон не определяет условия удовлетворения негаторного иска. Этот вопрос решается на основе общих положений гражданского права, в частности с учетом принципа неприкосновенности собственности (п. 1 ст. 1 ГК РФ). В связи с

¹ О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 // Российская газета. 2010. № 109.

этим создание третьими лицами препятствий для осуществления правомочий собственника предполагается противоправным во всех случаях, если эти лица не докажут правомочности совершения подобных действий. Оценка реальности препятствий в осуществлении правомочий производится судом.

Устранение нарушений права собственности в данном случае, как и требование о виндикации, не является мерой гражданско-правовой ответственности, поэтому иски подлежат удовлетворению при отсутствии полного состава гражданского правонарушения (независимо от вины лица, создающего препятствия в осуществлении права собственности), т.е. во всех случаях незаконного нарушения права собственности. Вместе с тем взыскание убытков, причиненных собственнику, возможно только при наличии вины нарушителя.

Иск о признании права собственности (ст. 12 ГК РФ) содержит требование собственника имущества о констатации перед третьими лицами факта принадлежности истцу права собственности на спорное имущество (например, требование владельца строения о признании за ним права собственности, обращенное к органам местной администрации, отказывающимся выдать правоустанавливающий документ).

Условиями предъявления такого иска будут:

- отсутствие обязательственных отношений между собственником и третьими лицами;
- индивидуально-определенный характер вещи.

Иск о признании права собственности подлежит удовлетворению при условии подтверждения истцом своих прав на имущество. При этом закон устанавливает презумпцию законности фактического владения.

Вещно-правовые способы защиты прав носят специальный характер. Они применимы исключительно для урегулирования вещных правоотношений при непосредственном нарушении права собственности или ограниченных прав. Однако такие права могут быть затронуты и опосредованно: в результате нарушения договорных обязательств, причинения вреда, применения

последствий признания сделки недействительной и т.д. В этом случае правообладатель также нуждается в защите.

В конкретной ситуации выбор способа защиты нарушенного вещного права не зависит от усмотрения лица, право которого нарушено, а определяется характером правоотношений, которыми связаны их стороны. Если в основе правовой связи участников спора лежит договор, сделка, факт причинения вреда или иное основание, порождающее относительные правоотношения, то потерпевшая сторона не может предъявить вещно-правовые требования. Последние могут иметь место только в случае, если отношения участников носят абсолютный характер, т.е. направлены на защиту правообладателя от нарушений со стороны любых третьих лиц.

Так, сделка, совершенная собственником, порождает обязательственные правоотношения и вытекающие из них обязательственно-правовые способы защиты прав собственника в случае их нарушения. Однако если права участников этих отношений нарушены третьими лицами (например, сданная на хранение вещь похищена), то права собственника будут защищаться вещно-правовым иском (в приведенном примере - виндикационным).

Особое внимание закон уделяет вопросам вещно-правовой защиты владения (ст. 305 ГК РФ). Помимо собственника виндикационный и негаторный иски могут предъявить любые лица, право владения которых вытекает из закона или договора. В частности, права титульных владельцев основываются на:

- ограниченных вещных правах;
- давностном владении;
- договорном праве (арендаторы, хранители и т.д.).

Вещные иски субъектов ограниченных прав могут быть предъявлены к любым нарушителям титульного владения, в том числе и к собственнику. Защита договорного владения с помощью таких исков возможна только в отношении третьих лиц, не являющихся стороной договора. При приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ) владельческие иски не могут

использоваться против собственника и титульных владельцев (например, пользователей имуществом по договору аренды).

Вопросы для самоконтроля

1. Что понимают под защитой права собственности?
2. Какие способы защиты применяются в случае нарушения права собственности и иных вещных прав?
3. Чем отличается вещно-правовой способ защиты права собственности от обязательственно-правового?
4. Как определяется понятие «виндикационный иск»?
5. Каким условиям должны соответствовать объекты, ответчик и собственник, чтобы виндикационный иск был удовлетворен?
6. При каких обстоятельствах возможно истребовать имущество у добросовестного владельца?
7. Какое имущество может быть истребовано у добросовестного приобретателя?
8. Как определяется понятие «негаторный иск»? Что является его объектом?
9. На что направлен иск о признании права собственности?
10. В каких случаях государство имеет право вмешиваться в сферу собственника вплоть до изъятия его имущества?
11. Как осуществляется защита прав владельца, не являющегося собственником (фактическим и титульным владельцем)? Чем отличается фактическое владение имуществом от титульного?
12. Кто является субъектами права на предъявление иска об исключении имущества из описи (освобождении от ареста)?
13. В каких случаях может быть подан иск о неправомерном прекращении права собственности граждан органами государственной власти и управления?
14. Что включается в выкупную цену при изъятии земельного участка?

Задания для самоподготовки

Задание 1.

Составьте схему способов защиты вещных прав.

Задание 2.

Какие из способов гражданских прав, предусмотренных ст. 12 ГК РФ, применимы к праву собственности и каковы особенности их применения?

Задание 3.

Проведите сравнительный анализ виндикационного и негаторного исков.

Виндикационный иск		Негаторный иск
	Объект иска	
	Субъект права	
	Субъект обязанности	
	Исковая давность	

Задача 1.

У гражданина Русова были похищены акции на сумму 100 тыс. руб. Серии и номера акций у него были записаны. Вор, похитивший акции, был задержан. Третья часть акций была продана им за половину цены соседу по квартире. Остальные акции он успел продать банку.

Вправе ли Русов истребовать свои акции и если да, то от кого именно?

Задача 2.

Супруги Васильевы за время совместной жизни приобрели автомашину. Васильева обратилась с иском к Васильеву о расторжении брака и разделе общего имущества, в том числе автомашины. Затем истица обратилась с просьбой в обеспечение иска наложить арест на автомашину. Однако определение суда по обеспечению иска исполнено не было, так как Васильев, воспользовавшись тем, что по договоренности с Васильевой машина находилась в его владении, успел продать машину Андрееву.

Тогда Васильева обратилась с иском к Васильеву и Андрееву о признании договора купли-продажи недействительным и об изъятии машины у Андреева. В обоснование иска она ссылалась на то, что автомашина принадлежит ей и ответчику Васильеву на праве общей совместной собственности, а потому последний не мог продать машину без ее согласия.

Андреев возражал против иска по следующим основаниям. Во-первых, покупая автомашину, он полагал, что ее собственником является только Васильев, и, во-вторых, за время владения машиной он понес расходы по ее ремонту, которые в случае изъятия машины должны быть ему возмещены.

Суд иск Васильевой удовлетворил, обязав Андреева вернуть машину, а Васильева – выплатить Андрееву ее стоимость. При этом расходы по ремонту машины Андрееву возмещены не были.

Правильно ли решение суда?

Выберите наиболее правильное утверждение:

1. Защита права собственности и других вещных прав - это:
 - а) совокупность предусмотренных гражданским законодательством средств, применяемых управомоченным лицом в связи с совершенными против права собственности и иных вещных прав нарушениями, направленными на восстановление или защиту имущественных интересов их обладателей;

б) юридически закрепленная возможность управомоченного лица использовать предусмотренные законом гражданско-правовые способы защиты в целях устранения препятствий к осуществлению права собственности и иных вещных прав;

в) деятельность государственных органов в целях устранения препятствий к осуществлению права собственности и иных вещных прав;

г) предоставленная управомоченному лицу возможность применения мер правоохранительного характера для восстановления его нарушенного или оспариваемого права собственности или иного вещного права.

2. В зависимости от характера посягательства на права собственника и содержания предоставляемой защиты можно выделить следующие гражданско-правовые способы защиты права собственности и иных вещных прав:

а) вещно-правовые и иные;

б) обязательственно-правовые и вещно-правовые;

в) вещно-правовые, обязательственно-правовые и иные;

г) общественно-правовые и индивидуально-правовые.

3. К вещно-правовым способам защиты права собственности относятся:

а) негаторный и прогибиторный иски;

б) виндикационный и негаторный иски;

в) прогибиторный, негаторный и публицановский иски;

г) виндикационный, прогибиторный и негаторный иски.

4. Виндикационный иск – это:

а) иск собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения;

б) истребование имущества собственником от должника по договору;

в) требование невладеющего собственника к незаконно владеющему несовладельцу об изъятии имущества в натуре;

г) иск собственника об изъятии имущества у титульного владельца.

5. Незаконное владение – это:

- а) обладание чужой вещью без согласия собственника;
- б) всякое фактическое обладание чужой вещью без какого-либо правового основания;
- в) обладание вещью кредитора по истечении срока исковой давности;
- г) пользование вещью в силу закона без согласия собственника.

6. Требование собственника об изъятии имущества у недобросовестного незаконного владельца подлежит удовлетворению:

- а) если он завладел имуществом умышленно;
- б) всегда;
- в) если он похитил или присвоил имущество;
- г) когда имущество представляет особую ценность.

7. Истребование имущества у добросовестного незаконного владельца по виндикационному иску поставлено в зависимость от следующих обстоятельств:

- а) условия, при которых вещь выбыла из владения собственника (титального владельца), и ценности имущества;
- б) стоимости имущества и способа завладения им;
- в) характера приобретения имущества (возмездное или безвозмездное) и ценности имущества;
- г) условия, при которых вещь выбыла из владения собственника (титального владельца), и характера приобретения имущества (возмездное или безвозмездное).

8. При истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе также потребовать от недобросовестного владельца, возврата или возмещения:

- а) всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь за все время владения;
- б) доходов, которые он извлек за все время владения имуществом;

в) всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он получил судебную повестку по иску собственника о возврате имущества;

г) доходов, которые он должен был извлечь за все время владения.

9. Негаторный иск – это:

а) иск о восстановлении фактического владения;

б) требование собственника об изъятии имущества из чужого незаконного владения;

в) иск об устранении препятствий в осуществлении правомочия распоряжения имуществом;

г) требование об устранении всяких препятствий в осуществлении права собственности, не связанных с нарушением правомочия владения.

10. Одним из видов негаторного иска является иск:

а) основанный на принципе добросовестности;

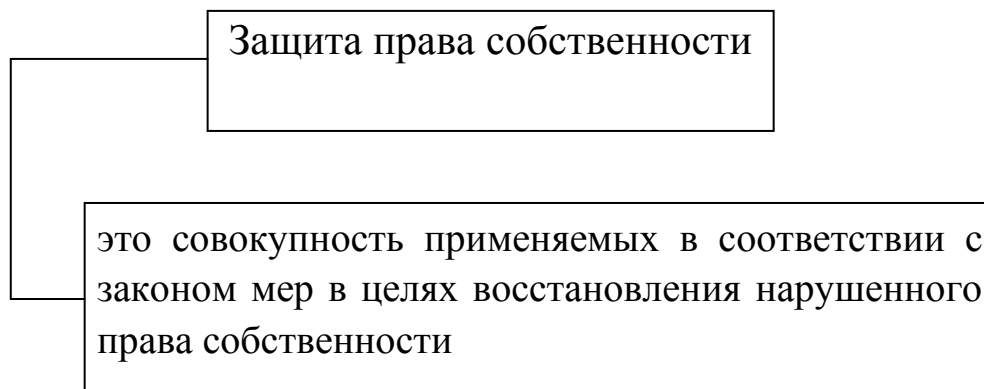
б) строгого права;

в) об исключении имущества из описи;

г) кондикционный.

Схематические материалы к разделу 5

Понятие защиты права собственности

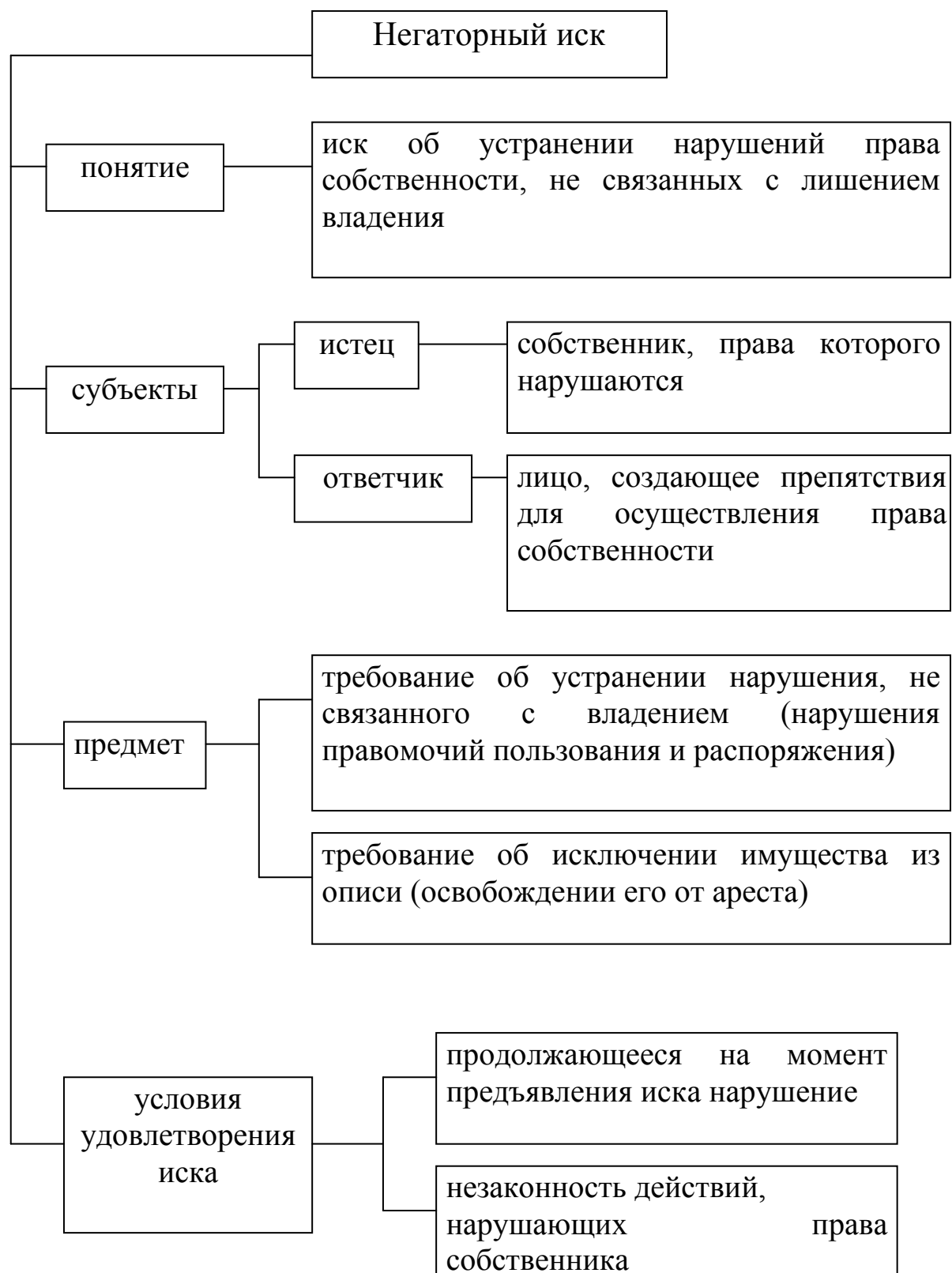


Способы защиты права собственности



Основные вещно-правовые способы защиты права собственности





Иск о признании права собственности



Список рекомендованных к занятию источников

а) нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. – 1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс РФ. Часть первая: Федеральный закон РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

б) основная литература

1. Байбак В.В., Елисеев И.В. и др. Гражданское право : учебник / В.В. Байбак, И.В. Елисеев ; под ред. Ю.К. Толстого. – М. : Проспект, 2014. – 784с.
2. Алексеев С.С. Гражданское право : учебник : в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др. ; под ред. Б.М. Гонгало. – М. : Статут, 2016. – Т. 1. – 511 с.
3. Алексеева О.Г. Гражданское право : учебник : в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др. ; под ред. Б.М. Гонгало. – М. : Статут, 2016. – Т. 2. – 528 с.
4. Алексеев С.С. Гражданское право в вопросах и ответах : учебное пособие / С.С.Алексеев и др. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 2014.
5. Зенин В.П. Гражданское право: учебник / В.П. Зенин. – М. : Статут, 2014.

в) дополнительная литература

1. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ / Н.А. Агешкина и др. – М. : Проспект, 2016.

2. Мацакян Г.С. Иск о признании права пользования : проблемы теории и практики / Г.С. Мацакян // Актуальные проблемы российского права. – 2017 – № 2. – С. 166 – 174.

3. Свит Ю.П. Защита права собственности юридических лиц / Ю.П. Свит // Законы России : опыт, анализ, практика. – 2017. – № 2. – С. 38 – 43.

4. Суханов Е.А. Вещное право : научно-познавательный очерк / Е.А.Суханов. – М. : Статут, 2017. – 560 с.

г) материалы судебной практики

1. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2010. – № 7.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

а) нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. – 1993. – № 237.*¹
2. Всеобщая декларация прав человека 1948 г. //Права человека. Основные международные документы. – М. : Международные отношения, 1989.*
3. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах // Права человека. Основные международные документы. – М. : Международные отношения, 1989.*
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.*
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон РФ от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.*
6. Воздушный кодекс РФ : Федеральный закон РФ от 19 мая 1997 г. № 60-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 12. – Ст. 3483.*
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) : Федеральный закон РФ от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.*
8. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. – 2005.*
9. Водный кодекс РФ : Федеральный закон РФ от 3 июня 2006г. № 74-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 23. – Ст. 2381.*

¹ Знаком «*» отмечена литература, которая имеется в библиотеке КЮИ МВД России

10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) : Федеральный закон РФ от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 52 (Ч. 1). – Ст. 5496.*
11. О защите прав потребителей : закон РФ от 7 февраля 1992 года // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 3. – Ст.140.*
12. Об акционерных обществах : Федеральный закон РФ от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 1. - Ст. 1.*
13. Об обществах с ограниченной ответственностью : Федеральный закон РФ от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 7. – Ст. 785.*
14. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей : Федеральный закон РФ от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 33. – Ст. 3431.*
15. О государственных и муниципальных унитарных предприятиях : Федеральный закон РФ от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 48. – Ст. 4746.*
16. О приватизации государственного и муниципального имущества : Федеральный закон РФ от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 4. – Ст. 251.*
17. О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации : Федеральный закон РФ от 23 декабря 2003 г. № 177-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 52 (ч.1). – Ст. 5029.*
18. О крестьянском (фермерском) хозяйстве : Федеральный закон РФ от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 24. – Ст. 2249.*
19. О персональных данных : Федеральный закон РФ от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 31 (ч. 1). – Ст. 3451.*
20. Об информации, информационных технологиях и о защите информации : Федеральный закон РФ от 27 июля 2006 г. № 149-

ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 31 (ч. 1). – Ст. 3448.*

21. О государственном кадастре недвижимости : Федеральный закон РФ от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ // Российская газета. – 2007. – №165.*

22. Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации : Федеральный закон РФ от 21 ноября 2011 г. №323-ФЗ // Российская газета. – 2011. – № 263.*

23. О бесплатной юридической помощи в Российской Федерации : Федеральный закон РФ от 21 ноября 2011 г. № 324-ФЗ // Российская газета. – 2011. – № 263.*

24. Вопросы организации охраны объектов, подлежащих обязательной охране полицией : приказ МВД России от 07.05.2014 N 410 // Российская газета. – 2014. – № 187.*

25. Об утверждении порядка подготовки и заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности : приказ Минприроды России от 28.10.2015 № 445 // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2016. – № 6.*

б) основная литература

1. Байбак В.В., Елисеев И.В. и др. Гражданское право: учебник / под ред. Ю.К. Толстого. – М. : Проспект, 2014. – 784с.*

2. Алексеев С.С. Гражданское право: учебник : в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. – М. : Статут, 2016. – Т. 1. – 511 с.*

3. Алексеева О.Г. Гражданское право : учебник : в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. – М. : Статут, 2016. – Т. 2. – 528 с.*

4. Алексеев С.С. Гражданское право в вопросах и ответах : учебное пособие / С.С. Алексеев и др. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 2014.*

5. Зенин В.П. Гражданское право : учебник / В.П. Зенин. – М. : Статут, 2014.

Учебное издание

**Лилия Канзеловна Фазлиева
Светлана Сергеевна Курникова**

ВЕЩНОЕ ПРАВО

Учебное пособие

Корректор, технический редактор Е.В. Зотина

Подписано в печать 18.08.2017 Усл.печ.л. 7
Формат 60х84 1/16 Тираж 30

Типография КЮИ МВД России
420108, г. Казань, ул. Магистральная, 35