

МИНИСТЕРСТВО ВНУТРЕННИХ ДЕЛ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОЛГОГРАДСКАЯ АКАДЕМИЯ

ПРАВОВАЯ ОХРАНА
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Учебное пособие

Волгоград
ВА МВД России
2022

УДК 347.2(075.8)
ББК 67.404.1я73
П 68

Одобрено
редакционно-издательским советом
Волгоградской академии МВД России

П 68 Правовая охрана права собственности в Российской Федерации : учебное пособие / Н. В. Котельников, Н. И. Батурина, П. С. Федосеев [и др.]. – Волгоград : ВА МВД России, 2022. – 124 с.

ISBN 978-5-7899-1408-3

В учебном пособии рассматривается специфика правовой охраны права собственности в Российской Федерации. Работа соответствует образовательным программам федеральных государственных образовательных стандартов высшего образования по специальностям (направлениям): 40.05.01 Правовое обеспечение национальной безопасности; 40.05.02 Правоохранительная деятельность; 40.05.03 Судебная экспертиза; 40.03.01 Юриспруденция (бакалавриат).

Издание предназначено курсантам и слушателям образовательных организаций системы МВД России.

Авторский коллектив: Н. В. Котельников, кандидат юридических наук, доцент, – гл. 6, 7; Н. И. Батурина, кандидат юридических наук, доцент, – гл. 3, 5; П. С. Федосеев, кандидат юридических наук, доцент, – гл. 2, 4; Ю. В. Репникова, кандидат юридических наук, доцент, – гл. 1; П. М. Филиппов, доктор юридических наук, профессор, заслуженный юрист Российской Федерации, – введение; В. А. Аммалайнен – гл. 8.

УДК 347.2(075.8)
ББК 67.404.1я73

Рецензенты: профессор кафедры гражданского и трудового права, гражданского процесса Московского университета МВД России имени В. Я. Кикотя доктор юридических наук, доцент С. А. Шароно; доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин Белгородского юридического института МВД России имени И. Д. Путилина кандидат политических наук Л. Н. Меняйло.

ISBN 978-5-7899-1408-3

© Волгоградская академия МВД России, 2022

Оглавление

Введение	4
§ 1. Право собственности и общеправовые принципы его правовой охраны	5
§ 2. Право собственности на природные ресурсы	21
§ 3. Право собственности на землю	37
§ 4. Право собственности на жилые помещения	54
§ 5. Право собственности в семейных отношениях.....	70
§ 6. Особенности правовой охраны права собственности в предпринимательских отношениях	85
§ 7. Право собственности в международном частном праве	96
§ 8. Уголовно-правовые и административно-правовые средства правовой охраны права собственности	106
Список рекомендуемой литературы	122

Введение

Посягательства на собственность являются наиболее распространенным видом правонарушений. Между тем экономические отношения собственности (присвоения) образуют фундамент любого общества, а правовое регулирование посредством системы норм закрепляет, регламентирует и охраняет их. Отношения собственности составляют предмет гражданского права, однако принципы их правового регулирования носят системообразующий характер для всей правовой системы Российской Федерации. Поэтому правовое регулирование и правовая охрана отношений собственности осуществляются нормами конституционного, гражданского, земельного, уголовного и других отраслей права Российской Федерации.

Представленная работа является комплексным учебным изданием, которое предназначено для формирования у курсантов и слушателей ведомственных организаций системы Министерства внутренних дел Российской Федерации межотраслевых знаний о правовой охране отношений собственности.

Определяя структуру и содержание пособия, авторы исходили из того, что в отечественной правовой доктрине под правовой охраной понимается система правового регулирования, которая обеспечивает реализацию правомерных интересов субъектов, а в случае их нарушения устанавливает ответственность за допущенные правонарушения. При таком понимании данной категории считается, что правовая охрана осуществляется прежде всего государством, закрепляющим субъективные права и гарантии их осуществления, а также обеспечивающим их эффективную защиту в случае правонарушения. Иными словами, «охрана есть установление общего режима»¹. Поэтому учебное пособие посвящено не только защите права собственности от посягательств и ответственности лиц, совершающих правонарушения против собственности, но и правовому регулированию отношений собственности в целом.

¹ Гаврилов Э. П. Комментарий Закона об авторском праве и смежных правах. М.: Фонд «Правовая культура», 1996 (цит. по: Смирнов А. П. Соотношение понятий «охрана прав» и «защита прав». URL: <http://sun.tsu.ru> (дата обращения: 14.06.2021)).

§ 1. Право собственности и общеправовые принципы его правовой охраны

1.1. Общее понятие собственности и права собственности

В науке собственность рассматривается прежде всего как экономическая категория. Представив собственность как отношение конкретного лица к принадлежащей ему вещи, следует отметить, что только отношение других лиц к принадлежащей собственнику вещи как к чужой может обеспечить отношение к ней самого собственника как к своей. Содержание собственности как общественного отношения раскрывается посредством тех связей и отношений, в которые собственник вступает с другими людьми в процессе производства, распределения, обмена и потребления материальных благ.

Характерные черты собственности:

- 1) общественное отношение, означающее отношение между людьми;
- 2) имущественное отношение, имеющее в качестве объекта конкретный предмет материального мира – вещь;
- 3) волевое отношение, означающее, что именно суверенная воля собственника определяет бытие принадлежащей ему вещи.

В отношении вещи, принадлежащей ему, собственник может совершать любые волевые акты, не запрещенные законом. Волевые акты могут быть самыми разнообразными, но их сущность сведена к трем составляющим: владение, пользование, распоряжение. Владение означает, что собственник господствует над вещью. Владеть – значит иметь в своем распоряжении вещь, держать ее в руках и т. д. Пользование означает извлечение полезных свойств из вещи через использование или потребление (например, использование пылесоса для уборки квартиры). Распоряжение означает возможность определить судьбу вещи, вплоть до ее уничтожения (продажа, сдача в аренду и т. д.).

Собственность – это особая категория экономического характера, которая означает отношение человека к принадлежащей ему вещи как к своей, выражающееся во владении, пользовании и распоряжении ею, а также в устранении вмешательства всех третьих лиц в сферу

хозяйственного господства, на которую простирается власть собственника. Тем самым в обществе с государственно-правовой надстройкой экономические отношения собственности юридически закрепляются.

Право собственности, в отличие от экономической категории «собственность», представляет собой систему правовых норм, регулирующих указанные выше отношения. Таким образом, право собственности в объективном смысле означает правовое закрепление экономических отношений в обществе, а в субъективном смысле — это мера возможного поведения собственника.

Право собственности выражается тремя правомочиями, позволяющими собственнику владеть материальными предметами, пользоваться в своих интересах и распоряжаться ими.

Владение позволяет собственнику фактически обладать вещью и одновременно наделяет его господством над нею на законных основаниях. В то же время владелец не должен постоянно находиться в прямом контакте с вещью (например, когда вещь передается в доверительное управление и не означает передачу права собственности на вещь доверительному управляющему). Владение вещью может быть как законным, так и незаконным. Законным считается владение, опирающееся на правовые акты, правовые основания, которые называют титулом (например, договор купли-продажи, наследование и т. д.). В результате законное владение называется титульным владением. В отличие от законного владения владение, которое является незаконным, не имеет юридических и фактических оснований. Незаконные владельцы также могут быть добросовестными или недобросовестными.

Участник правоотношений, который не знал и не должен был знать о том, что лицо, передавшее ему имущество, не вправе было его отчуждать, признается добросовестно действующим при принятии юридически значимых решений. Одним из примеров добросовестного владения является ситуация, когда приобретается вещь, проданная наследником лица, которое было объявлено умершим, при явке последнего. Человек, который знает или должен знать о незаконности собственности, считается недобросовестным. Например, лицо находит чужую вещь и не принимает мер к розыску собственника этой вещи.

Право собственности не может принадлежать гражданам в нарушение специальных правил для определенных объектов недвижимости (например, в случае запрета на владение иностранными гражданами

землей в приграничной зоне, смысл которого заключается в защите государственных интересов).

Право владения определяется законными основаниями (например, свидетельством о праве собственности на помещение, договором купли-продажи и т. д.). Есть два типа реализации права владения. Постоянное (пожизненное) владение осуществляется с момента, когда вещь начинает принадлежать обладателю, и прекращается с ее отчуждением. Кроме того, право пожизненного наследуемого владения земельным участком переходит к наследникам субъекта (ст. 266 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее – ГК РФ)¹. Временное владение ограничено определенным периодом и не связано с переходом права собственности. Распространенный пример временного владения – владение помещением по договору аренды. Право временного владения закрепляет ГК РФ (ст. 606)². Временным владением может быть лизинг (ст. 665 ГК РФ). Если собственник не утратил право владения, он может предъявить иск о признании права на имущество. Такая возможность есть у лиц, чье имущество продано в рамках банкротства другого лица (п. 19 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2020))³, (далее – ВС РФ).

В понятие права пользования входит возможность использовать вещь в личных целях, а также получать доход от ее эксплуатации. Риск повреждения или потери предмета во время использования несет владелец, если иное не определено законом. Существуют два основных типа использования: срочное и бессрочное. Срочное пользование чаще всего реализуется по договору аренды или субаренды. Пользование имуществом на основании вещного права является бессрчным. Например, в п. 1 ст. 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации⁴ (далее – ЗК РФ) закреплено право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, которые находятся в муниципальной или государственной собственности.

Правомочие распоряжения позволяет собственнику имущества определить его дальнейшую юридическую судьбу путем совершения

¹ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ См.: Обзор судебной практики ВС РФ № 3 (2020) (утв. Президиумом ВС РФ 25.11.2020). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴ См.: Земельный кодекс Российской Федерации) от 25.10.2001 № 136-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

различных действий: отчуждение по договорам купли-продажи, мены, дарения, ренты; включение в состав наследственной массы; сдача в аренду; передача в доверительное управление или безвозмездное пользование; внесение в качестве вклада в уставной капитал коммерческой организации; использование как предмета залога и иные действия, включая отказ собственника от такого права.

Рассматривая содержание права собственности, следует остановиться также на обязанностях собственника, которые неразрывно связаны с его правами. В силу прямого указания закона на собственника возлагается обязанность нести бремя содержания своей вещи, т. е. осуществлять расходы, необходимые для поддержания вещи в надлежащем состоянии и ее эксплуатации. В частности, это расходы по ремонту вещи, уплате налогов и сборов, связанных с этой вещью, внесению иных платежей. Согласно общему правилу риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором. Другими словами, действует принцип: если никто не отвечает за гибель или повреждение вещи, то убытки ложатся на собственника. Этот принцип понуждает собственника максимально разумно и осмотрительно подходить к процессу эксплуатации и содержания вещи по сравнению с несобственниками.

Право собственности – это абсолютное право, но, несмотря на это, оно может быть ограничено на основании федерального закона в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Действующее законодательство, предоставив собственнику указанные полномочия, устанавливает и пределы их осуществления. Пределы права собственности представляют собой установленные законом границы осуществления права собственности: «Пределы объективны в том смысле, что они не зависят от воли собственника и иных лиц, а предусмотрены законом <...> ни одна правовая система не может обойтись без провозглашения общих правил и установления исключений из этих правил»¹. Собственник ограничен лишь требованиями, установленными законодательством и правами и охраняемыми законом интересами других лиц.

¹ Цит. по: Гражданское право: учебник. В 2 т. / под ред. Б. М. Гонгало. М.: Статут, 2017. Т. 1. С. 332.

Следовательно, право собственности, в объективном смысле, представляет собой совокупность правовых норм, регламентирующих правила владения, пользования и распоряжения имуществом, а также предусматривающих защиту этих правомочий.

Однако в институт права собственности включаются не только гражданско-правовые нормы. Данный институт охватывает все нормы права, которые закрепляют, регулируют и защищают принадлежность материальных благ конкретным лицам. Следовательно, к ним относятся не только соответствующие нормы гражданского права, но и определенные предписания конституционного и административно-правового характера и даже некоторые уголовно-правовые правила, которые устанавливают принадлежность имущества определенным лицам, закрепляют за ними известные возможности его использования и предусматривают юридические способы охраны прав и интересов собственников.

Большое практическое значение имеют формы собственности, установленные п. 2 ст. 8 Конституции Российской Федерации¹ (далее – Конституция РФ), – частная, государственная, муниципальная и др. Субъектами права собственности могут быть физические и юридические лица, Российская Федерация, ее субъекты, муниципальные образования. В соответствии с законодательством в России признаются и защищаются: а) частная собственность (собственность физических и юридических лиц); б) государственная собственность (федеральная собственность и собственность субъектов Федерации); в) муниципальная собственность (собственность муниципальных образований – городов, сел и т. д.). Могут быть и иные формы собственности.

Классификация форм собственности не является единственно возможной, эти формы в свою очередь могут подразделяться на виды. Классификация собственности на виды может производиться по разным основаниям. В зависимости от количества управомоченных лиц она может быть общей и индивидуальной. В то же время общая собственность может быть совместной и долевой. Наконец, виды права собственности могут подлежать дальнейшей, более подробной

¹ См.: Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993, с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

классификации на подвиды. Так, в составе собственности юридических лиц как вида частной собственности различают собственность хозяйственных обществ и товариществ, производственных и потребительских кооперативов, общественных и религиозных организаций и т. д. Совместная собственность как вид общей собственности в свою очередь подразделяется на совместную собственность супругов и совместную собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства и т. д.

В качестве объектов права собственности выступают движимые и недвижимые предметы, ценные бумаги, животные, деньги, продукты духовного творчества.

1.2. Приобретение права собственности

Право собственности, как и любое другое субъективное право, возникает на основании определенных правопорождающих юридических фактов. В ГК РФ они названы основаниями приобретения права собственности.

Для приобретения права собственности необходимо существование вещи (имущества), которая может быть собственностью данного лица, выражение его воли иметь в собственности эту вещь и другие предусмотренные законом обстоятельства. Традиционно основания приобретения права собственности делятся на две группы: первоначальные и производные.

Первоначальные способы характеризуются тем, что право собственности возникает впервые (построил дом, сшил костюм) либо приобретенная вещь имеет собственника, но право приобретателя возникает независимо от этого предыдущего права (находка, клад и т. д.).

В случае производного способа приобретения право нового владельца основано на праве предыдущего владельца и является производным от него.

В силу этой зависимости производного способа от первоначального применяется принцип: «Никто не может передать другому больше прав, чем он сам имел бы».

Первоначальные основания приобретения права собственности: приобретение права собственности на вновь изготовленную вещь (п. 1 ст. 218 ГК РФ); переработка (ст. 220 ГК РФ); приобретение

права собственности на самовольную постройку (ст. 222 ГК РФ); обращение в собственность общедоступных вещей (ст. 221 ГК РФ); приобретение права собственности на бесхозяйное имущество (ст. 225 ГК РФ); приобретение права собственности на движимые вещи, от которых собственник отказался (ст. 226 ГК РФ); приобретение права собственности на находку (ст. 227–228 ГК РФ); приобретение права собственности на клад (ст. 233 ГК РФ); приобретательная давность (ст. 234 ГК РФ); приобретение права собственности на плоды, продукцию, доходы, полученные лицом, которое использует имущество на законном основании (п. 1 ст. 218, ст. 136 ГК РФ). Хозяйственная и трудовая деятельность граждан и организаций, находка, сбор общедоступных вещей, приобретательная давность относятся к первоначальным способам приобретения права собственности. В случае если субъект экономической деятельности сам создал вещь, она будет считаться его собственностью. Товары промышленного характера создаются на основе сырья. Если производитель сам добывает сырье, то это первоначальный способ приобретения, а если же он сырье купил, то это уже будет производный способ приобретения права собственности. Земельный участок может использоваться для возведения на нем зданий или сооружений, которые в свою очередь становятся самостоятельными объектами недвижимого имущества, собственником которых признается собственник такого земельного участка или другое лицо, которому собственник данного участка предоставил соответствующие права на него. При возведении зданий, сооружений и иного недвижимого имущества необходимо соблюдать градостроительные и строительные нормы и правила, чтобы исключить признание таких объектов самовольными постройками. Следует также отметить, что в отношении каждой из перечисленных категорий вещей ГК РФ устанавливает особые правила приобретения их в собственность. Например, специфика находки как юридического факта состоит в том, что она влечет за собой возникновение обязанностей у нашедшего перед собственником вещи или лицами, имеющими право получить ее.

К числу первоначальных способов приобретения права собственности относится прежде всего изготовление (создание) новой вещи. Речь при этом идет о создании вещи «для себя» (п. 1 ст. 218 ГК РФ), так как, если она создается по договору для другого лица, оно и становится собственником в силу договорных условий. Большое значение

при этом приобретает момент, с которого вещь можно считать созданной (существующей), он и становится правопорождающим фактом. Для движимых вещей этот момент определяется фактом окончания соответствующей деятельности, а для недвижимых – моментом государственной регистрации (ст. 219 и 131 ГК РФ). Следовательно, до момента такой регистрации вновь создаваемая недвижимая вещь в этом качестве юридически не существует.

Переработка, согласно ГК РФ, – это изготовление новой движимой вещи из материалов, не принадлежащих изготовителю (ст. 220 ГК РФ). Если собственник сам переработал вещь или другое лицо переработало вещь по просьбе собственника (имеются обязательственные отношения), то новая вещь будет принадлежать собственнику материалов.

Как правило, сбор общедоступных вещей подразумевает применение определенных физических усилий, направленных на добычу плодов и продуктов. И именно на основании того, что человек осуществляет определенную трудовую деятельность, и устанавливается его право собственности на все вещи, которые он собрал и которые относятся к категории общедоступных. В статье 221 ГК РФ указано, что общедоступные вещи могут быть классифицированы по некоторым признакам. В частности, они могут быть разделены: на вещи потребляемые, которые утрачивают свои свойства в процессе потребления, и непотребляемые, которые сохраняют свои свойства при использовании. Лицо, осуществившее сбор или добычу ягод, рыбы или иных объектов природного мира, становится их собственником при соблюдении условий, указанных в ст. 221 ГК РФ.

Самовольной постройкой объекта недвижимости считается жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Обусловлено это главным образом тем, что создание постройки приводит к невозможности возникновения на нее права собственности у лица, осуществившего самовольную постройку. В то же время такое лицо не приобретает на нее право собственности и не вправе распоряжаться постройкой.

Так как одно из правомочий собственника – пользование имуществом – состоит в извлечении полезных свойств вещи всеми доступными

способами, наиболее распространенными из них являются присвоение, потребление или дальнейшее вовлечение в гражданский оборот продуктов использования (плодов, продукции и доходов). Плоды, продукция и доходы являются самостоятельными объектами гражданских прав. Юридическая судьба плодов, продукции и доходов не различается: они принадлежат лицу, использующему это имущество на законном основании, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором об использовании данного имущества. Использует имущество на законном основании прежде всего его собственник. Кроме того, правомочие пользования может быть передано собственником по договору арендатору (ст. 606 ГК РФ), нанимателю жилого помещения (ст. 671 ГК РФ).

Приобретение права собственности на бесхозяйные вещи регламентировано п. 1 ст. 225 ГК РФ. Бесхозяйная вещь – это вещь, которая не имеет собственника, собственник которой неизвестен либо от права собственности на которую он отказался. К видам бесхозяйных движимых вещей ГК РФ относит брошенные вещи, находки, безнадзорных животных и клады.

Брошенной считается вещь, оставленная собственником с намерением отказаться от права собственности на нее (ст. 226 ГК РФ). Такие предметы могут перейти в собственность другого лица, которое завладеет ими на законных основаниях. Брошенные вещи, в зависимости от их стоимости и назначения, могут быть переданы лицу, которое их обнаружило. Права на брошенные вещи могут быть приобретены на основании законодательных норм. Положения ГК РФ устанавливают возможность признания предметов бесхозяйными по решению суда.

Находка – это вещь, потерянная одним лицом и найденная другим. Согласно ст. 227 ГК РФ человек, нашедший вещь, должен уведомить об этом владельца вещи и сразу же возвратить найденное. То есть владелец вещи обязан выплатить вознаграждение и оплатить расходы тому, кто ее нашел. Если же владельца установить невозможно, надо заявить о находке в полицию. При этом хранить вещь можно у себя, а можно сдать на хранение в полицию, орган местного самоуправления или указанному ими лицу. Например, оставленный на улице автомобиль находкой не является, а потерянные в лесу или море очки для нашедшего будут являться находкой.

Согласно ст. 233 ГК РФ клад – это «зарытые в земле или сокрытые иным способом деньги или ценные предметы». По той же ст. 233 кладом могут считаться только вещи, «собственник которых не может быть установлен либо в силу закона утратил на них право». То есть хозяина или владельца клада нет. Также согласно данной статье клад «поступает в собственность лица, которому принадлежит имущество (земельный участок, строение и т. п.), где клад был сокрыт, и лица, обнаружившего клад, в равных долях, если соглашением между ними не установлено иное».

Приобретательная давность – это установленный в законе срок, по прошествии которого фактический владелец имущества может обратиться в суд с целью признать факт обретения права собственности, при условии, если имеются основания считать обладание непрерывным, открытым и добросовестным (ст. 234 ГК РФ). Закон дифференцирует сроки в зависимости от типа вещей, факт наличия собственности на которые признается. Если устанавливается титул собственности на недвижимое имущество (землю, здание, сооружение), то непрерывность обладания должна быть доказана на протяжении 15 лет. Если обращение в суд затрагивает движимые объекты, то этот промежуток должен быть не менее пяти лет.

Безнадзорные животные – существа, которые рассматриваются в качестве находки, согласно нормам гражданского законодательства. Правовой режим питомца определяется так: животное, которое имеет хозяина, но временно не находится под опекой данного лица. Животное, которое осталось без надзора, по закону может перейти в собственность другого лица только на законных основаниях.

Производными признаются основания, связанные с переходом вещи (имущества) из собственности одного субъекта к другому, в результате правопреемства или волеизъявления предшествующего собственника, вследствие договора или односторонней сделки. Когда возникает право собственности в связи с передачей вещи, необходимо верно определить момент ее передачи новому владельцу. Как правило, если иное не предусмотрено договором или законом, право собственности приобретателя по договору возникает в момент ее передачи. Передача вещи означает, что вещь передается покупателю, а также перевозчику или отделу связи для передачи покупателю (в случае, если вещь отчуждается без обязательства передать покупателю). Вещь будет считаться переданной с того момента, когда она фактически будет находиться во владении приобретателя либо назначенного им лица. При передаче вещи покупателю до заключе-

ния договора – момент, когда право собственности на нее будет определяться моментом заключения договора. Передача вещи также эквивалентна передаче приобретателю коносамента или другой ценной бумаги. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Если иное не предусмотрено законом или договором, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи. Например, член жилищно-строительного кооператива, полностью уплативший паевой взнос, становится собственником квартиры автоматически. Производные способы приобретения права собственности, как правило, совпадают с основаниями прекращения права собственности. К производным способам приобретения права собственности относятся: приобретение права собственности на основании сделки об отчуждении имущества (такие сделки, как договоры купли-продажи, мены, дарения); в порядке наследования (в отличие от процедуры дарения или купли-продажи, о наследовании можно говорить лишь после смерти владельца имущества); в результате реорганизации юридического лица; приобретения помещения (квартиры, гаража) после внесения всей суммы паевого взноса лицом, являющимся членом кооператива; приватизация государственного или муниципального имущества; национализация; реквизиция.

1.3. Прекращение права собственности

Право собственности – наиболее важное вещное право. Как и любое вещное право, оно является абсолютным, так как точно известен собственник (управомоченное лицо), все остальные лица по отношению к собственнику выступают в качестве обязанных. Наряду с другими признаками вещного права праву собственности свойствен такой признак, как бессрочный характер. Тем самым закон специально регулирует не только основания приобретения права собственности, но и основания его прекращения. Для того чтобы право собственности было устойчивым, «прочным», наряду с вышесказанным одним из важнейших принципов гражданского права является принцип неприкосновенности собственности (п. 3 ст. 35 Конституции РФ, п. 1 ст. 1 ГК РФ).

При этом гражданско-правовая регламентация оснований прекращения права собственности в основном направлена на обеспечение неприкосновенности частной собственности граждан и юридических лиц. Прежде всего это относится к возможностям принудительного прекращения права собственности (помимо воли собственника).

Универсальный характер, касающийся всех собственников, имеют основания прекращения права собственности по воле самого собственника (в добровольном порядке) либо в связи с гибелью или уничтожением вещи, а также прекращение этого права при обращении кредиторами взыскания на имущество собственника по его обязательствам.

В тех ситуациях, когда владелец определенного ресурса считает, что логичнее будет от него избавиться, он может создать такие условия, при которых права на пользование данной имущественной ценностью будут переданы другому лицу, а права первоначального собственника будут прекращены. При этом стоит обратить внимание на следующий факт: чтобы право собственности было прекращено, необходимо создание условий, которые не противоречат основам действующих нормативных документов.

Все основания прекращения права собственности могут быть разделены по воле собственника и помимо его воли, т. е. принудительно:

- гибель или уничтожение имущества;
- прекращение права собственности по воле собственника (отчуждение своего имущества другим лицам, например по договору купли-продажи, мены, дарения и т. п.;
- отказ от права собственности, который не влечет его прекращения до приобретения права собственности на это имущество другим лицом);
- принудительное прекращение права собственности:
 - а) безвозмездные способы:
 - конфискация – безвозмездное изъятие имущества у собственника, производимое в административном или судебном порядке в установленных законом случаях как санкция за совершение преступления или иного правонарушения;
 - обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника;
 - обращение в результате судебного решения в доход государства имущества, в отношении которого не представлены доказательства его приобретения в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии коррупции, о законности доходов;

– обращение в результате судебного решения в доход государства денежных средств, ценностей, иного имущества и полученных доходов от них, в отношении которых в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии терроризму лицо не представило сведений, подтверждающих законность их приобретения;

б) возмездные способы:

– отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу;

– выкуп домашних животных при ненадлежащем обращении с ними;

– выкуп бесхозянно содержащихся культурных ценностей;

– принудительная продажа жилых помещений;

– реквизиция – принудительное изъятие имущества собственника в интересах государства по решению государственных органов в порядке и на условиях, установленных законом, при обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, с выплатой собственнику стоимости имущества;

– национализация – изъятие имущества в собственность государства на основании специально принятых нормативно-правовых актов.

Добровольное прекращение права собственности на вещь возможно в силу разных причин, в том числе при ее потреблении (использовании). Под добровольным отчуждением подразумеваются действия лица, в том числе юридического, и государственных органов, которые отвечают его внутреннему желанию о наступлении таких последствий, как переход права собственности его объекта другому человеку.

В случае с принудительной потерей прав собственности на земельный участок, помещение и прочие виды имущественных ценностей владелец теряет свои права в соответствии с действиями положений ст. 235 ГК РФ, где указаны основания прекращения права собственности.

В основном государственном нормативном акте – Конституции РФ, оговорено следующее условие: осуществить такую процедуру, как лишение прав собственности, можно только на основании судебного решения, что применимо по отношению к любому владельцу имущества. Данное правило касается и земель, причем вне зависимости от их целевого назначения. В земельном законодательстве оговорены основания не только принудительного прекращения права собственности на земельный участок. Прекращено может быть и право

пожизненного наследуемого владения, и право постоянного (бессрочного) пользования.

Выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей требует доказательств наличия соответствующего факта. Критерий, содержащийся в ст. 240 ГК РФ, подразумевает угрозу утраты ими своей ценности. Закон предусматривает два способа перехода права собственности на такие ценности. Речь идет о выкупе в принудительном порядке либо об организованных торгах. Ценность этих предметов выражается не только в их культурном значении, но и в сумме, которую за них могут предложить ценители. Инициировать принудительное изъятие таких вещей возможно только в судебном порядке. Это касается как проведения торгов, так и осуществления выкупа.

Реквизиция (ст. 242 ГК РФ) – чрезвычайные обстоятельства, для устранения которых необходимо немедленное изъятие у собственника определенного имущества. Цель изъятия (реквизиции) не пресечь противоправное поведение собственника, а обеспечить безопасность граждан, спасти имущество или же уничтожить зараженных животных в случаях эпидемии, эпизоотии. Так как реквизиция применяется при чрезвычайных обстоятельствах, требующих немедленных действий, она проводится во внесудебном порядке по решению государственных органов и без предварительного и равноценного возмещения стоимости имущества. Реквизированное имущество переходит в собственность государства и передается определенным органам. Порядок и условия изъятия имущества при реквизиции должны определяться специальным законом. Цена выкупа имущества определяется соглашением сторон, а в случае спора – судом.

Национализация (ст. 235 ГК РФ) – обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков. Специального закона по правовому регулированию национализации нет. Однако следует обратить внимание на закрепленный в ГК РФ возмездный характер национализации. Отличием национализации от реквизиции является то, что она не только проводится в чрезвычайных обстоятельствах и в определенных сферах экономики, но и касается не всех владельцев конкретного имущества. В зависимости от ситуации государство может компенсировать владельцам часть или полную стоимость национализируемого имущества. Но это не является правилом, иногда бывают случаи, когда собственность переходит под контроль государства без каких-либо выплат собственникам.

Конфискация имущества – вид наказания, применяемый по решению суда по отношению к нарушителям, состоящий в передаче на безвозмездном основании государству имущества в различных объемах (п. 1 ст. 243 ГК РФ). Применение конфискации осуществляется только на основании решения суда в результате совершения определенным лицом правонарушения. Изъятие имущества применяется в качестве правового последствия сделки, которая противоречит нормам нравственности и правопорядка. В некоторых случаях по решению суда применяется конфискация денежной суммы взамен имущества. Конфискация земельного участка и прочей недвижимости возможна, если недвижимость не является единственным пригодным для жилья сооружением определенного лица и его семьи. Только в случаях, прямо указанных законом, предусматривается возможность применения конфискации в административном порядке и возможность судебного обжалования решения о конфискации.

1.4. Споры о праве собственности в судебной практике

Незаконные действия с имуществом не являются редкостью: когда речь заходит о «квадратных метрах», распоряжение имуществом нередко становится объектом судебного разбирательства. Например, это произошло в споре о преимущественной продаже долевой собственности. Владелец доли в квартире передал ее третьему лицу. Второй собственник, узнав о передаче доли, обратился в суд с просьбой перевести договор дарения в сделку купли-продажи. Он указал на свой приоритет для выкупа спорной доли. Суд удовлетворил иск заявителей, которые не получали уведомление о продаже спорной комнаты (определение 3 КСОЮ от 19.02.2020 по делу № 88-2813/2020)¹. Продажу часто прикрывают договором дарения. Суды признают такие сделки недействительными при неравноценности встречного исполнения (определение ВС РФ от 02.12.2020 № 302-ЭС20-18484 по делу № А33-24104/2018)². Часто препятствием для признания права собственности выступает бездействие со стороны муниципальных органов. Например, в споре о получении в собственность

¹ См.: Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 19.02.2020 по делу № 88-2813/2020. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Определение ВС РФ от 02.12.2020 № 302-ЭС20-18484 по делу № А33-24104/2018. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

самовольной постройки. У истца получилось добиться пересмотра вопроса о необходимости признания за ним права собственности на нежилую постройку, которую лицо реконструировало без разрешения. Возникла правовая неопределенность, учитывая отсутствие возражений уполномоченного органа и наличие положительного заключения негосударственной экспертизы, а также фактическое использование, которое соответствовало разрешенному использованию и целевому назначению земельного участка (определение ВС РФ от 30.09.2020 № 306-ЭС20-118 по делу № А57-26100/2018)¹. Порой возникают спорные моменты и в праве пользования и распоряжения арендованными объектами. Например, компания взяла в аренду комплекс технических зданий и сооружений. Суд удовлетворил иск. Арендатор знал о режиме долевой собственности, но не учитывал интересы владельца, который фактически не смог пользоваться площадями. Соглашения стороны не достигли. Суд не признал в такой ситуации ответчика добросовестным арендатором (постановление Федерального Арбитражного Суда Уральского округа от 11.06.2020 № Ф09-2009/20 по делу № А60-52272/2018)².

Вопросы для самоконтроля

1. Сформулируйте определение понятия «право собственности».
2. В чем заключается экономическое содержание отношений права собственности?
3. Перечислите способы возникновения (приобретения) права собственности и раскройте содержание каждого из них.
4. Перечислите способы прекращения права собственности и раскройте содержание каждого из них.
5. Назовите основания возникновения права собственности.
6. Раскройте содержание права собственности.

¹ См.: Определение ВС РФ от 30.09.2020 № 306-ЭС20-118 по делу № А57-26100/2018. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 11.06.2020 № Ф09-2009/20 по делу № А60-52272/2018. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

§ 2. Право собственности на природные ресурсы

Основной закон Российской Федерации в ст. 9 декларирует многообразие форм собственности на природные ресурсы. Вместе с тем четко отрегулированный порядок приобретения права собственности из всех природных ресурсов установлен только на землю. Водные объекты и общедоступные природные ресурсы могут предоставляться в собственность граждан и юридических лиц в существенно ограниченном порядке.

Перечень охраняемых элементов экосистемы, рассматриваемых в качестве объектов права собственности, приведен в ст. 1 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»¹. К ним относятся земля, недра, почвы, поверхностные и подземные воды, атмосферный воздух, растительный, животный мир и иные организмы.

Очевидно, что даже поверхностный анализ отечественного природоресурсного законодательства показывает неоднородность правового регулирования права собственности на землю. Большинство природных объектов может принадлежать на праве собственности только государству или муниципальным образованиям. С чем связана такая ситуация? Ю. И. Щуплецова, исследовавшая проблему публичных прав на природные ресурсы, предлагает в качестве ответа на указанный вопрос обратиться к понятию «публичный интерес»². В самом общем смысле публичный интерес – это чаяния и устремления общества к определенному идеальному состоянию в некой сфере социальной жизни, достижение которого – цель государственного управления.

Таким образом, в рамках экологических отношений публичным интересом следует признать необходимость, во-первых, создания нормативной базы, позволяющей обеспечить рациональное использование природных ресурсов, которое, как известно, включает в себя получение максимальной экономической выгоды от эксплуатации природных объектов при минимальном нанесении вреда окружающей среде; во-вторых, необходимость гармоничного сочетания интересов общества и личности в сфере владения и пользования природными ресурсами.

¹ См.: Об охране окружающей среды: федер. закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Щуплецова Ю. И. Вещные права на природные ресурсы: публичные и частные интересы: учеб. пособие. М.: Юриспруденция, 2007. С. 7–10.

В настоящее время ситуация с правовым регулированием прав на объекты окружающей среды складывается с явным перевесом в пользу публичных интересов. Очевидно, что государство априори будет иметь преимущественное положение в отношениях собственности на природные ресурсы, так как современная отечественная экономика существенно ориентирована на активную эксплуатацию природных объектов и, несмотря на допуск частных лиц к использованию объектов экосистемы, право собственности тем не менее остается за публичными образованиями.

Таким образом, сохраняя ресурсноориентированную экономику, Российская Федерация оставляет за собой право публичной собственности на наиболее ценные природные объекты, такие как недра с разведанными и доступными запасами ценных полезных ископаемых, животный мир, а именно рыбные ресурсы, иные объекты морской фауны, водоемы естественного происхождения, лесной фонд. Следует признать, что и предоставленные в частную собственность объекты, созданные природой, в первую очередь земля, не полностью переходят в распоряжение собственника, поскольку государство устанавливает целый ряд ограничений в отношении земельных участков, которые собственник обязан соблюдать.

Поскольку правоотношение собственности, как и иные разновидности гражданских правоотношений, имеет свою внутреннюю структуру (субъекты, объект, содержание и форма), то рассмотрение вопроса о праве собственности на природные ресурсы следует проводить, придерживаясь указанной последовательности элементов.

Характеристику права собственности на природные ресурсы необходимо начать с субъектов права собственности. Вопрос о субъектах права собственности на природные объекты неразрывно связан с правовым регулированием разграничения пределов компетенции (ведения) между Российской Федерацией и ее субъектами.

Общее правило правового режима владения, пользования и распоряжения природными ресурсами сформулировано в ст. 9 Конституции РФ: «Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности». Более детальный правовой режим устанавливается специальными федеральными законами.

В вопросе о разделении полномочий ведения между Российской Федерацией и ее субъектами ст. 72 Основного закона декларирует

совместное осуществление владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными объектами, лесным фондом и животным миром.

Практически распределение государственной собственности на федеральную и региональную осуществляется на основе федеративного договора между федеральным центром и субъектами¹. Однако сам термин «ведение» вызывает трудности в понимании. Несмотря на то, что он употребляется в контексте отношений собственности, т. е., в первую очередь, гражданско-правовых отношений, его следует отнести к административно-правовым дефинициям, поскольку совместное ведение не тождественно по смыслу совместной собственности, а скорее относится к административному управлению, следовательно, является формой реализации государственного суверенитета. Очевидно, что федеральный центр, учитывая особенности экосистемы каждого субъекта, предоставляет им возможность самостоятельно, но в рамках общей концепции правового регулирования определять политику в отношении природных ресурсов, находящихся на их территории.

Так как государство осуществляет полномочия собственника на природные ресурсы посредством деятельности органов государственной власти, можно утверждать, что основным субъектом права государственной собственности на природные ресурсы является Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации (далее – Минприроды России).

В Положении о Министерстве природных ресурсов и экологии Российской Федерации, утвержденном постановлением Правительства РФ от 11.11.2015 № 1219 (далее – Положение), указано, что Минприроды России является федеральным органом исполнительной власти, вырабатывающим государственную политику в сфере изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, включая недра, водные объекты, леса, объекты животного мира и среды их обитания, а также в сфере оборота земельных участков².

¹ См.: Договор о разграничении предметов ведения и полномочий между федеральными органами государственной власти Российской Федерации и органами власти суверенных республик в составе Российской Федерации от 31.03.1992. Доступ из информ.-правового портала «Гарант».

² См.: Об утверждении Положения о Министерстве природных ресурсов и экологии Российской Федерации и об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации: постановление Правительства РФ от 11.11.2015 № 1219 // Собрание законодательства РФ. 2015. № 47. Ст. 6586.

В разделе II Положения перечисляются полномочия Минприроды России, среди которых названы права министерства на определение порядка: предоставления недр в пользование, предоставления прав на водопользование, использования лесных ресурсов, а также объектов животного мира. Кроме того, несмотря на то, что атмосферный воздух не является объектом права собственности, тем не менее Минприроды России разрабатывает предельные нормативы вредного воздействия на него, а также перечень источников негативного воздействия на атмосферу.

На уровне субъектов Российской Федерации полномочия собственника природных ресурсов осуществляются соответствующими органами исполнительной власти. Например, в Волгоградской области таким органом исполнительной власти является Комитет природных ресурсов, лесного хозяйства и экологии Волгоградской области, в полномочия которого входит определение политики субъекта Российской Федерации в сфере охраны окружающей среды, а также распоряжение ресурсами, отнесенными к ведению Волгоградской области¹.

В вопросе об определении правового статуса органов государственной власти, уполномоченных осуществлять полномочия собственника на государственное имущество, применима и сложившаяся в теории экологического права концепция разделения органов исполнительной власти, уполномоченных в сфере управления природными ресурсами, на органы специальной и общей компетенции. К органам общей компетенции относятся органы власти, осуществляющие управление природными ресурсами среди прочих административных функций. В свою очередь, к органам специальной компетенции относятся те органы власти, которые созданы целенаправленно для управления, в том числе и в целях распоряжения природными ресурсами, путем заключения договоров с лицами, желающими приобрести права на пользование природными объектами. Среди органов специальной компетенции следует назвать федеральные агентства, уполномоченные распоряжаться отдельными видами природных ресурсов, например Федеральное агентство лесного хозяйства РФ, Федеральное агентство по недропользованию РФ, Федеральное агентство водных ресурсов РФ. Указанные органы власти на основе документов, разработанных Минприроды России, предоставляют

¹ См.: Об утверждении Положения о комитете природных ресурсов, лесного хозяйства и экологии Волгоградской области: постановление Администрации Волгоградской области от 19.12.2016 № 693-п // Волгоградская правда. 2016. № 270.

на конкурсной основе права на владение и пользование соответствующим природным ресурсом.

Следующим публичным субъектом права собственности на природные ресурсы являются муниципальные образования. Основу деятельности муниципальных органов власти составляет Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»¹. В указанном законе содержатся нормы, определяющие, что к вопросам местного значения, полномочия разрешения которых предоставлены органам местного самоуправления, относятся обеспечение реализации населением права общего водопользования, охрана лесных объектов и особо охраняемых природных территорий, находящихся в пределах городского поселения, а также распоряжение имуществом, находящимся в пределах границ муниципального образования. На основании приведенного федерального закона муниципальные образования могут вносить в принимаемые ими уставы муниципальных образований порядок осуществления правомочий собственника на природные ресурсы, находящиеся в пределах границ муниципального образования².

Таким образом, исходя из текста приведенного нормативного правового акта, можно прийти к выводу, что право муниципальной собственности на природные ресурсы значительно уступает праву государственной собственности, поскольку большинство ресурсов находится в собственности непосредственно государства. Вместе с тем по соглашению с соответствующим субъектом Российской Федерации муниципальные образования, находящиеся на территории этого субъекта, могут получать во владение, пользование и распоряжение отдельные виды природных ресурсов, главным образом земельные участки, для решения острых актуальных вопросов, например для распределения земельных участков между категориями населения, имеющими право на получение земли без проведения конкурса или аукциона³.

¹ См.: Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федер. закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2003. № 40. Ст. 3822.

² См., напр.: Устав муниципального образования «Город Киров» (Устав города Кирова) от 09.10.1996 № 22/1. Доступ из информ.-правового портала «Гарант».

³ См.: Об утверждении Правил подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности: постановление Правительства РФ от 04.03.2002 № 140 // Российская газета. 2002. № 53.

Субъектами права частной собственности на природные ресурсы являются физические лица и коллективные образования – юридические лица. В частной собственности граждан и юридических лиц может находиться существенно ограниченный круг природных объектов. В первую очередь, это земельные участки. В соответствии со ст. 15 ЗК РФ правом частной собственности на земельные участки могут обладать граждане Российской Федерации и российские юридические лица.

Ограничения на приобретение земельных участков в частную собственность устанавливаются в зависимости от оборотоспособности земли и персональных характеристик субъектов права частной собственности¹. Перечень земель, не подлежащих передаче в частную собственность, установлен, например, в ст. 27 ЗК РФ, запрещающей приватизацию земельных участков, находящихся в пределах береговой полосы или в границах водных объектов, на которые гражданами осуществляется право общего водопользования. Статья 85 ЗК РФ исключает приватизацию земельных участков, на которых расположены места городской инфраструктуры, отнесенные к объектам общего пользования. Наконец, ст. 95 ЗК РФ устанавливает правило, что земли, занятые объектами особо охраняемых природных территорий, также не могут приватизироваться гражданами и юридическими лицами.

Требования к личности собственника земельного участка следующие. По общему правилу физическое лицо может иметь земельные участки на праве собственности независимо от возраста или психического состояния. Исключение составляет правило, установленное ч. 3 ст. 15 ЗК РФ: земельные участки, расположенные на приграничных территориях, перечень которых определяется Указом Президента РФ от 09.01.2011 № 26, не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, а также иностранным юридическим лицам². Кроме ограничений, обусловленных местонахождением земельных участков, на возможность приобретения в частную собственность влияет и целевое назначение земель. Так, в соответствии со ст. 3 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте

¹ См.: Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

² См.: Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками: указ Президента РФ от 09.01.2011 № 26 // Российская газета. 2011. № 1.

земель сельскохозяйственного назначения» в собственность иностранных граждан, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, не предоставляется¹.

Еще одним природным ресурсом, который может быть предоставлен в частную собственность, являются водные объекты. Право частной собственности может быть установлено на пруд или обводненный карьер, расположенный в пределах территории земельного участка, находящегося в частной собственности физического или юридического лица².

Остальные элементы экосистемы, например недра, не могут передаваться в частную собственность. Так, ст. 1.2 Закона РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»³ устанавливает, что недра не могут быть объектами товарообменных сделок, таких как купля, продажа, дарение, наследование, не могут отчуждаться в качестве предмета залога или вклада в уставный капитал юридических лиц. Следовательно, недра признаются изъятыми из оборота и не регулируются законодательством в качестве объекта права частной собственности.

Объекты лесного фонда находятся также в государственной собственности, за исключением тех объектов лесного фонда, которые находятся не на землях лесного фонда⁴.

По общему правилу объекты животного мира относятся к государственной собственности⁵. В литературе высказывается мнение, что право на добычу объектов животного мира предоставляет охотнику или рыболову право собственности на добытый объект животного мира⁶.

Очевидно, что если объект добыт в живом состоянии, то он формально переходит в категорию одомашненных животных и не может

¹ См.: Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федер. закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // Российская газета. 2002. № 137.

² См.: Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.

³ См.: О недрах: закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴ См.: Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ // Российская газета. 2006. № 277.

⁵ См.: О животном мире: федер. закон от 24.04.1995 № 52-ФЗ // Российская газета. 1995. № 86.

⁶ См.: Захаров Д. Е. К вопросу о праве собственности на животный мир // Российский юридический журнал. 2010. № 3. С. 130–137.

в полной мере относиться к объектам животного мира, в том контексте, в котором он упоминается в статьях Федерального закона от 24.04.1995 № 52-ФЗ «О животном мире».

Следующий элемент правоотношения собственности – объект. Вопрос о правовой природе объектов вещных прав является дискуссионным в первую очередь потому, что не все исследователи признают возможность рассмотрения в качестве объекта права собственности исключительно овеществленного предмета¹.

ВС РФ внес некоторую ясность в указанный вопрос, определив, что под объектом вещных прав, в первую очередь права собственности, понимается индивидуально-определенная вещь, реально существующая в натуре². Данное определение объекта права собственности также нельзя признать исчерпывающим. Однако на его основе решаются такие вопросы юридической техники, как применение виндикационного способа защиты вещных прав, содержание которого очень кратко изложено в ст. 301 ГК РФ, в связи с чем остается открытым вопрос, применима ли виндикация в отношении индивидуально-определенной, имеющейся в наличии к моменту предъявления иска вещи.

Статья 6 ЗК РФ определяет земельный участок как объект права собственности путем перечисления его свойств как индивидуально-определенной вещи. Для того чтобы идентифицировать каждый отдельно взятый участок, необходимо внести его в Единый государственный реестр недвижимости, где ему будет присвоен индивидуальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер³.

Кроме того, объектом гражданских прав земельный участок может быть только в случае, если его границы будут обозначены на местности и внесены в межевой план в соответствии с порядком, предусмотренным приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»⁴.

¹ См.: Рыбалов А. О. Право собственности (комментарий к ст. 209 ГК РФ). М.: М-Логос, 2017. С. 14.

² См.: Определение ВС РФ от 23.04.2013 № 5-КГ13-15. URL: <https://www.zakonrf.ru> (дата обращения: 21.06.2021).

³ См.: О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Российская газета. 2015. № 156.

⁴ См.: Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке: приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Объекты права собственности на водные ресурсы дифференцируются в зависимости от субъекта присвоения. Так, физическим, юридическим лицам и муниципальным образованиям могут принадлежать водные объекты, существующие как поверхностные воды, а также покрытые ими земли в пределах береговой линии, изолированные от других водных объектов, не имеющие с ними гидравлической связи. Всеми указанными признаками обладают только пруды и обводненные карьеры¹. Остальные водные объекты, не относящиеся к прудам и обводненным карьерам, находятся в собственности Российской Федерации и ее субъектов.

Объекты лесного фонда, как указывает ст. 8 Лесного кодекса Российской Федерации² (далее – ЛК РФ), образуются земельными участками с расположенной на них лесной экосистемой. В свою очередь, лесная экосистема – это часть природной среды, находящейся в ограниченном пространстве, в рамках которого живые и неживые ее элементы взаимодействуют путем обмена веществом и энергией³.

Второй элемент правовой природы леса – его экономический характер: он является совокупностью объектов, имеющих ценностно-стоимостное выражение, поскольку древесная растительность обладает достаточно высокой рыночной ценой и является ценным экономическим ресурсом⁴. Таким образом, при возникновении гражданско-правовых отношений, в нашем случае отношений собственности, лес рассматривается и как экосистема, и как экономический объект. Однако техническая эксплуатация объектов лесного фонда осуществляется, как правило, путем вырубki леса. Следовательно, имущественные отношения, такие как аренда лесных насаждений, возникают в отношении именно лесных насаждений, а предмет сделок выступают земельные участки с находящимися на них лесными насаждениями. С точки зрения гражданско-правового регулирования лесные насаждения и занятые ими земельные участки

¹ См.: Обзор судебной практики ВС РФ № 2 (2019) (утв. Президиумом ВС РФ 17.07.2019) // Нотариальный вестник. 2019. № 10.

² См.: Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 № 200-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ Определение экосистемы содержится в ст. 1 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды». См.: Парламентская газета. 2002. № 9; Собрание законодательства РФ. 2002. № 2. Ст. 133.

⁴ См.: Голубев С. И. Предмет экологического преступления: монография. М.: КОНТРАКТ, 2020. 176 с.

соотносятся как главная вещь и принадлежность, где главной вещью является земельный участок¹.

В соответствии с ЛК РФ лес находится в государственной собственности, остальные виды эксплуатации лесных ресурсов могут осуществляться физическими и юридическими лицами исключительно на основании разрешения, предоставленного, как правило, на конкурсной основе.

Определения недр, как объекта права собственности, не содержится в отраслевом нормативном правовом акте, регулирующем отношения по владению, пользованию и распоряжению недрами, – Законе РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах». Недра, как и лесные участки, являются комплексным экологическим объектом. Основную экономическую ценность представляют те участки недр, которые содержат в себе полезные ископаемые.

Министерство финансов РФ, основываясь на положениях Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), в письме от 30.04.2020 № 03-06-05-01/35579 дало разъяснение, из которого следует, что объектом вещных прав рассматривается только тот участок недр, который содержит не общераспространенные полезные ископаемые, предоставляемые на основании лицензий на недропользование².

Статья 4 Федерального закона от 24.04.1995 № 52-ФЗ «О животном мире» устанавливает только признак территориального нахождения объектов животного мира и признания в соответствии с ним права государственной собственности на животных. Статья 1 указанного нормативного правового акта определяет животный мир как живые организмы, находящиеся в состоянии естественной свободы. Данная качественная характеристика вызывает оживленную дискуссию в юридических науках. В соответствии с общим правилом, изложенным в ст. 1 и 4 Федерального закона от 24.04.1995 № 52-ФЗ «О животном мире», объекты фауны принадлежат государству, если они отвечают следующим признакам: во-первых, являются дикими

¹ См.: Актуальные проблемы теории земельного права России: монография / Е. Н. Абанина, Н. Н. Аверьянова, А. П. Анисимов [и др.]; под общ. ред. А. П. Анисимова. М.: Юстицинформ, 2020. С. 429.

² См.: Письмо Минфина России от 30.04.2020 № 03-06-05-01/35579. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

животными. Легального определения «дикое животное» в экологическом законодательстве не содержится, поэтому можно согласиться с доктринальной дефиницией, предложенной С. С. Константиныди, в основе которой лежит понимание диких животных как особей, находящихся в состоянии естественной свободы, в то время как одомашненные животные расцениваются как продукт производственной деятельности человека. В частности, человек может принимать участие в создании среды обитания для животных, разведении их, содействовать их миграции в безопасные районы для проживания¹.

Данная точка зрения не бесспорна, поскольку в настоящее время большинство объектов животного мира так или иначе испытывают на себе антропогенное воздействие, как положительное, так и негативное. Вместе с тем можно предположить, что поскольку речь идет об определении субъекта присвоения объектов животного мира и, следовательно, установлении в связи с этим формы права собственности на животных, то приоритетной формой является государственная собственность, в то время как частная собственность на животных допускается только в случае, если животное выбыло на законном основании из государственной собственности и правомерно приобретено частным лицом.

Следует отметить, что разделение животных на диких и одомашненных по территориальному признаку, а именно он является определяющим, поскольку речь идет об объектах фауны, обитающих или мигрирующих по территории Российской Федерации, полностью раскрывает интересующую нас качественную характеристику «дикое животное», поскольку в настоящее время встречаются случаи вылова из естественной среды рыб или земноводных, не характерных для российской фауны, ранее ввезенных на территорию России как домашние животные.

Достаточно специфическим объектом права собственности в ряду природных объектов следует признать особо охраняемые природные территории. В соответствии с Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» особо охраняемые природные территории представляют собой комплексные природные образования, состоящие из водных ресурсов, земельных

¹ См.: Константиныди С. С. Охрана животного мира: правовые вопросы. Алма-Ата, 1975. С. 80.

участков, на которых расположены особо ценные с биологической, геологической, палеонтологической, исторической и иных точек зрения объекты, находящиеся под особой охраной от антропогенного воздействия¹. В связи с легальным определением представляется, что особо охраняемые природные территории не могут быть отнесены к самостоятельным природным объектам, а являются экосистемами, искусственно выделенными человеком из окружающей среды, в связи с присущими им исключительными свойствами. Кроме того, указанные объекты могут быть и единственным объектом живой или неживой природы, не представляющим собой экосистемы. В качестве примера можно назвать особо охраняемую природную территорию регионального значения «Дуб-долгожитель», находящуюся в поселке Дубовое Белгородской области².

Следующим элементом абсолютного правоотношения, в рассматриваемом случае правоотношения собственности, является его содержание, а именно права и обязанности собственника природного ресурса.

Как известно, правомочия собственника состоят из трех элементов: владения, пользования и распоряжения. Указанная триада подвергается критике в работах многих современных цивилистов. Так, Ю. А. Тарасенко утверждает, что триада правомочий собственника заимствована М. М. Сперанским из Кодекса Наполеона, однако уже во время реформ, проведенных в российском частном праве в начале XIX в., троичное понимание правомочий собственника устарело и подвергалось аргументированной критике. Цивилисты полагали, что каждое из правомочий может быть разложено еще на несколько «под-п правомочий», тем самым триада нуждается в изрядной корректировке³.

Последовательным сторонником теории многосоставного права собственности на природные ресурсы является П. М. Коловангин. Ученый доказывает существование до 11 правомочий собственника земельного участка. Автор относит к правомочиям собственника

¹ См.: Об особо охраняемых природных территориях: федер. закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ // Российская газета. 1995. № 57.

² См.: Дуб-долгожитель: официальный сайт органов местного самоуправления муниципального района «Белгородский район» Белгородской области. URL: <http://belrn.ru> (дата обращения: 14.06.2021).

³ См.: Тарасенко Ю. А. Общее учение о вещных правах, собственности и праве собственности // Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / под общ. ред. В. А. Белова. М.: Юрайт, 2007. С. 481–485.

право на доход от земельной собственности, право на защиту от изъятия со стороны органов публичной власти, право на передачу и получение земли по наследству, право на управление и иные, достаточно необычные правомочия, такие как право управления или право на бессрочное владение земельной собственностью¹.

Очевидно, что такие правомочия, как управление, объясняемое П. М. Коловангиным как возможность принятия решения о том, как использовать объект земельной собственности, представляют собой не что иное, как правомочие пользования землей. Собственник самостоятелен в принятии решений о способах эксплуатации принадлежащего ему земельного участка, однако пределы этого правомочия установлены целевым назначением земли и ее разрешенным использованием. Правомочие «ответственность» П. М. Коловангин расшифровывает как возможность отобрания земельного участка за долг. Трудно определить, кому принадлежит такое правомочие, поскольку собственник, очевидно, сам у себя за долг имущество изымать не будет, а если оно принадлежит другому лицу, тем более не ясно, почему оно входит в «пучок», как его называет П. М. Коловангин, правомочий собственника.

Можно согласиться с некоторой искусственностью триады правомочий собственника, поскольку право собственности, как субъективное гражданское право, должно включать в себя не только правомочия владения, пользования и распоряжения, но и право на защиту от неограниченного числа лиц, а также право требования соблюдения прав собственника от всех окружающих его субъектов.

Вместе с тем если принять за доказанное предположение Ю. А. Тарасенко, что триада правомочий собственника внесена в российское частное право в первом десятилетии XIX в. М. М. Сперанским, то теория субъективного права как совокупности трех элементов – права на собственные действия, права требовать от других лиц поведения, соответствующего законным интересам собственника, а также права на защиту от неограниченного круга лиц – появилась в отечественной теории права как минимум на 40 лет позднее, в работе Д. И. Мейера, а окончательно сформировалась уже в работах советских цивилистов².

¹ См.: Коловангин П. М. Собственность на землю в России. История и современность. СПб.: [б. и.], 2003. С. 346.

² См.: Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики. С. 217.

Для понимания содержания правомочий собственника на природные ресурсы необходимо установить, что в силу повышенной общественной ценности и значимости природных ресурсов владение, пользование и распоряжение ими должно осуществляться, исходя не только из потребительского отношения к природе, но и из возможности рационального использования природных ресурсов. Как отмечает М. М. Бринчук, осуществление прав собственности на природные богатства должно основываться на цивилизованном освоении человеком окружающего его мира. Подобный способ освоения природных богатств возможен только на основе «оцивилизации» собственности, т. е. построения такой системы правового регулирования, которая не только путем декларации обязанности всех граждан беречь природу регулировала бы отношения общества и окружающей среды, но и вовлекала бы каждого человека во владение, пользование и распоряжение природными ресурсами¹.

Таким образом, можно назвать три основных способа осуществления правомочий собственности на природные ресурсы. Первый из них – реализация прав собственником посредством создания государственных учреждений в сфере природоохраны и природопользования. Например, государственные природные заповедники существуют в организационно-правовой форме государственных учреждений. Практика показывает достаточно высокую эффективность деятельности государственных учреждений в сфере управления особо охраняемыми природными территориями.

Вторым способом, по нашему мнению, является государственно-частное партнерство в сфере природопользования. В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»² направления партнерства могут быть в сфере совместной эксплуатации государством и частными инвесторами особо охраняемых природных территорий, водных

¹ См.: Бринчук М. М. Право собственности на природу: проблемы теории // Труды Института государства и права РАН. 2011. № 4. С. 153–174.

² См.: О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 13.07.2015 № 224-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

объектов, лесных участков, обладающих повышенным туристическим потенциалом. Кроме того, в сфере государственно-частного партнерства находится деятельность по охране атмосферного воздуха, осуществляемая посредством выполнения взятых промышленными предприятиями обязательств по применению очистных сооружений, своевременной их модернизации и сокращению всех видов вредного воздействия на иные элементы окружающей среды.

Третьей формой осуществления правомочий собственника на природные ресурсы следует назвать возможность предоставления частным индивидуальным и коллективным субъектам элементов экосистемы на конкурсной основе для их использования в производственной деятельности. Поскольку большинство природных ресурсов находится в собственности государства, в то время как их использование в соответствии с федеральным законодательством не может быть запрещено, заключение договоров использования природных ресурсов является наиболее эффективным способом обеспечения публичного доступа к богатствам экосистемы. С другой стороны, возможность заключения договоров аренды природных ресурсов – один из действенных способов реализации правомочия распоряжения имуществом, принадлежащим собственнику, в данном случае – государству.

Таким образом, подводя итог проведенному в настоящем разделе краткому исследованию особенностей правового регулирования права собственности на природные ресурсы в Российской Федерации, следует отметить необходимость разработки эффективных юридических механизмов вовлечения граждан и юридических лиц в процесс осуществления правомочий собственника на богатства природного происхождения.

Вопросы для самоконтроля

1. Перечислите основные формы права собственности на природные ресурсы в Российской Федерации.
2. Назовите органы государственной власти, осуществляющие полномочия собственника на природные ресурсы в Российской Федерации.
3. Какие природные ресурсы не могут находиться в частной собственности в России?

4. В каких аспектах рассматривается лес в отношениях собственности?

5. Какие объекты животного мира могут находиться в частной собственности?

6. Могут ли предоставляться в собственность земельные участки на территории Российской Федерации иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам?

§ 3. Право собственности на землю

3.1. Общие положения о праве собственности на земельный участок

Право собственности на землю представляет собой общественные отношения, возникающие у физических и юридических лиц, публично-правовых образований в отношении земельного участка или его части (далее – земельный участок). Гражданское и земельное законодательство рассматривают земельный участок как разновидность недвижимого имущества, что закреплено в п. 1 ст. 130 ГК РФ и п. 3 ст. 6 ЗК РФ.

Земельный участок, в отличие от иных недвижимых вещей, может быть рассмотрен как природный объект, являющийся частью природы, и как природный ресурс, использование и вовлечение которого в хозяйственный оборот, в том числе и воздействие на него в процессе хозяйственной и иной деятельности, требует соблюдения не только гражданского и земельного законодательства, но и экологического законодательства, состоящего из природоохранного¹ и природоресурсного². Природоохранное законодательство регулирует отношения по поводу охраны земельного участка как основного компонента окружающей среды, в то время как природоресурсное законодательство направлено на урегулирование отношений по его использованию. Обладая такими уникальными свойствами и общественно значимым назначением, земельный участок, как объект отношений, может вовлекаться не только в гражданские и земельные отношения, но и в экономические, социальные, экологические и иные.

Земельный участок как объект недвижимого имущества представляет собой часть земной поверхности с установленными на ней

¹ См.: Об охране окружающей среды: федер. закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Об экологической экспертизе: федер. закон от 23.11.1996 № 174-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; О недрах: закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; и др.

границами, определенными законодательством Российской Федерации¹. Кроме указанных признаков, необходимо, чтобы у земельного участка были установлены характеристики, позволяющие определить его целевое предназначение, на основании чего присваивается одна из категорий земель, предусмотренная ЗК РФ. К таковым законодатель относит: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности и иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса. Каждая из указанных категорий земель имеет свое внутреннее зонирование, которое проводится в зависимости от качества земли, целей ее использования и других заслуживающих внимания обстоятельств. Так, земли населенных пунктов разделены на зоны: проживания, общественно-деловых целей, сельскохозяйственного использования, а также для иных целей, предусмотренных ст. 85 ЗК РФ. Представленный в ст. 7 ЗК РФ перечень категорий земель в Российской Федерации является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит.

Земельное законодательство предусматривает несколько способов образования земельного участка, а именно:

– разделение земельного участка на два участка и более, влекущее прекращение существования первоначального и образование новых объектов недвижимого имущества, за исключением измененного земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, а также земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (п. 1 ст. 11.4 ЗК РФ). При разделе таких земельных участков не происходит образования новых земельных участков, они сохраняются, но их границы изменяются;

– выделение доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности, влечет образование новых участков, при этом первоначальный земельный участок, из которого производился выдел, сохраняется, но с измененными границами (ст. 11.5 ЗК РФ);

¹ См.: О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 21-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; О кадастровой деятельности: федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

– объединение смежных земельных участков образует новый земельный участок, при этом смежные участки прекращают свое существование. Данный способ может повлечь возникновение как общей собственности на вновь образованный земельный участок, при условии, что собственниками смежных участков земли были разные люди, так и единоличной собственности, если собственником нового участка стало одно и то же лицо, обладавшее ранее правом собственности на смежные земельные участки (ст. 11.6 ЗК РФ);

– перераспределение нескольких смежных земельных участков в другие смежные участки, причем первоначальные смежные участки прекращают свое существование.

Право собственности может возникнуть не только на земельный участок, поверхность которого образована естественным путем, но и на искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, находящийся в собственности Российской Федерации. Для создания такого земельного участка используются специальные технологии, с помощью которых происходит намывание или отсыпка грунта дна водного объекта. После создания такого сооружения проводятся мероприятия по вводу его в эксплуатацию с последующей регистрацией в едином государственном реестре, как это предусмотрено и для традиционного земельного участка. Искусственные земельные участки предназначены для строительства на них зданий, сооружений, а также комплексного освоения. Несмотря на то, что Россия является самой большой в мире страной по занимаемой ею территории, создание искусственных земельных участков востребовано, что обусловлено особенностями ландшафтного расположения территорий, на которых планируется градостроительная деятельность, обладающая широкими возможностями. Кроме того, деятельность по созданию искусственных земельных участков обладает высокой инвестиционной привлекательностью. Отношения по созданию и последующему использованию такого участка регулируются положениями Федерального закона от 19.07.2011 № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹.

¹ См.: Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Земельные участки, на которых расположены леса, относятся к разновидности природных объектов, находящихся под особой защитой государства, и это неслучайно, поскольку происходит прямое взаимодействие с животным миром, качеством атмосферного воздуха и удовлетворением потребностей населения. Расположение лесов возможно как на землях, относящихся к землям лесного фонда, так и на землях сельскохозяйственного назначения, землях населенных пунктов, землях особо охраняемых территорий и иных, предназначенных для различных целей. В зависимости от того, к какой категории земель относится земельный участок, где произрастает лес, определяется соответствующая форма собственности на него. Так, лесные участки, входящие в состав лесного фонда, могут находиться только в федеральной собственности. Если лесная растительность произрастает на земельном участке, относящемся к иным категориям, чем земли лесного фонда, то такие участки могут находиться еще и в собственности граждан, юридических лиц, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований (ст. 8 ЛК РФ).

К землям лесного фонда относятся не только земли, покрытые лесной растительностью, но и земли, не покрытые ею, но предназначенные для лесовосстановительных функций. Кроме того, к землям рассматриваемой категории могут относиться земельные участки, не пригодные для выращивания леса, их законодатель называет нелесными землями (п. 3 ст. 6.1 ЛК РФ).

На земельном участке могут быть расположены поверхностные и подземные водные объекты. Собственником поверхностных водных объектов является Российская Федерация, за исключением тех, которые предусмотрены в ч. 2 ст. 8 Водного кодекса Российской Федерации (далее – ВК РФ): «пруд, обводненный карьер, находящийся на территории земельного участка, собственником которого является субъект Российской Федерации, муниципальное образование, физическое или юридическое лицо, становятся соответственно собственностью субъекта Российской Федерации, муниципального образования или возникает частная собственность, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами»¹. Подземные воды, как и иные недра, находятся в государственной собственности².

¹ Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: О недрах: закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1. Ст. 1.2. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Земельный участок может использоваться для возведения на нем зданий или сооружений, которые в свою очередь становятся самостоятельными объектами недвижимого имущества, собственником которых признается собственник такого земельного участка или другое лицо, которому собственник земельного участка предоставил соответствующие права на него. При осуществлении возведения зданий, сооружений и иного недвижимого имущества необходимо соблюдать градостроительные и строительные нормы и правила, чтобы исключить признание таких объектов самовольными постройками.

Кроме возведения зданий, сооружений и иных объектов недвижимости, в зависимости от целевого предназначения земельного участка, он может быть использован для выращивания сельскохозяйственной продукции, плодово-ягодных деревьев, виноградников и т. п.

Объекты, расположенные на земельном участке, следуют его судьбе, т. е. происходит единство судьбы земельного участка и всего того, что на нем находится и в отрыве от него не может быть использовано. Соответственно, при отчуждении только недвижимости, которая находится на земельном участке, у нового правообладателя такой вещи возникает одновременно с правом на вещь право на земельный участок в том объеме, который предусмотрен законом. Кроме того, у такого правообладателя возникает исключительное право на приобретение земельного участка в собственность, если отсутствуют ограничения, предусмотренные законом, перед иными претендентами приобрести земельный участок в собственность.

Основаниями возникновения права собственности на земельный участок выступают разнообразные юридические факты, предусмотренные как земельным и гражданским законодательством, так и федеральными законами.

Преимущественно возникновение права собственности осуществляется на основании производных способов приобретения такого права, когда происходит переход права собственности от одного лица к другому. К таковым относятся: сделки об отчуждении имущества, такие как купля-продажа, дарение, мена, рента и иные; наследование по закону или по завещанию, в том числе и по наследственному договору; распорядительные акты государственных органов или органов местного самоуправления; реорганизация юридического лица и иные. Кроме указанных способов, порождающих право собственности на земельный участок, к способам возникновения прав на земельные участки следует отнести национализацию, которая

порождает разные правовые последствия как для приобретателя земельного участка, так и для лица, которое перестает быть собственником национализированного недвижимого имущества в зависимости от момента совершения таких действий. Согласно действующему законодательству земельные участки, находящиеся в частной собственности граждан и юридических лиц, могут быть национализированы на основании закона с возмещением его стоимости и других убытков по правилам ст. 306 ГК РФ. Однако земельные участки, которые были национализированы до 1 января 1991 г. в соответствии с законодательством, действующим на момент национализации, не подлежат возврату, кроме того, не подлежат возмещению или компенсации их стоимости (п. 3 ст. 25 ЗК РФ).

Специфическим способом возникновения права собственности на земельный участок является конфискация, применяемая по решению суда в виде санкции за совершение преступления собственником земельного участка. В результате конфискации происходит безвозмездное изъятие земельного участка и обращение его в собственность государства.

Перечисленные производные способы возникновения права собственности на землю могут быть рассмотрены и как правопрекращающие юридические факты, поскольку происходит одновременное возникновение права собственности у одного лица и прекращение права собственности у другого лица. К основаниям прекращения права собственности на землю земельное законодательство относит не только сделки по отчуждению, но и отказ собственника от такого права на недвижимость (ст. 53 ЗК РФ), а также иные основания, такие как изъятие земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных или муниципальных нужд (ст. 49 ЗК РФ).

Приобретение земельного участка, не находящегося в публичной собственности, возможно первоначальным способом приобретения права собственности – в силу приобретательной давности, при условии, что потенциальный собственник добросовестно, открыто и непрерывно владел им в течение пятнадцати лет (п. 1 ст. 234 ГК РФ).

Право собственности на земельный участок подлежит государственной регистрации по правилам, закрепленным в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹. Результатом регистрации является признание и под-

¹ См.: О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

тверждение возникновения, а также прекращения права собственности определенного лица на недвижимое имущество – земельный участок. Внесение сведений о праве собственности на земельный участок в Единый государственный реестр недвижимости является единственным доказательством, подтверждающим зарегистрированное право собственности за конкретным лицом на такой объект недвижимого имущества.

Круг субъектов, обладающих правом собственности на земельные участки, достаточно разнообразен. Таковыми могут выступать физические лица, юридические лица (в том числе иностранные граждане и юридические лица, если в соответствии с законодательством не предусмотрены ограничения относительно обладания правом собственности на земельные участки некоторых категорий), Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования.

Российское законодательство предусматривает такие формы собственности на земельные участки, как: частная собственность физических и юридических лиц (ст. 15 ЗК РФ); государственная собственность, разграниченная на федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (ст. 16 ЗК РФ). Вместе с тем Конституция РФ предусматривает и иные формы собственности на землю (п. 2 ст. 9), а ГК РФ в п. 1 ст. 212 называет наряду с частной, муниципальной, государственной и иные формы собственности. Несмотря на упоминания иных форм собственности на территории Российской Федерации на законодательном уровне, конкретизации того, что могло бы быть отнесено к таким формам собственности, в том числе и на землю, не предусмотрено. Однако в Общероссийском классификаторе форм собственности¹, помимо государственной, муниципальной и частной собственности, предусмотрено более двадцати «иных форм собственности», которые разграничиваются по организационно-правовым формам юридического лица (например, собственность благотворительных организаций, общественных политических партий, религиозных организаций и иных), по принадлежности к иностранному государству (например, собственность иностранных государств,

¹ См.: О принятии и введении в действие Общероссийских классификаторов: постановление Госстандарта России от 30.03.1999 № 97 (вместе с ОК 027-99. Общероссийский классификатор форм собственности). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

международных организаций, юридических лиц и т. д.), по смешанной форме собственности (например, российская собственность с долями федеральной собственности и собственности Российской Федерации), по совместной собственности (российская и иностранная собственность). Соответственно, из-за отсутствия другого закрепления иных форм собственности те, которые указаны в классификаторе форм собственности, могут распространяться и на земельные участки.

Содержание права собственности на земельный участок состоит из традиционных правомочий, которые являются составляющими элементами содержания права собственности на любое имущество (движимое и недвижимое), – владение, пользование и распоряжение. Однако, поскольку земельный участок не только представляет собой объект недвижимого имущества, но и относится к природному объекту, охраняемому в качестве составной части природы, а также рассматривается как природный ресурс, используемый в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве, и как основа осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, то законодатель предусмотрел ограничения, согласно которым владение, пользование и распоряжение земельным участком должно осуществляться таким образом, чтобы не наносило ущерба окружающей среде. Именно поэтому, когда ставится вопрос об использовании земельного участка как средства производства в лесном или сельском хозяйстве, то в приоритете рассматривается его охрана как важнейшего компонента окружающей среды перед использованием такого земельного участка. Кроме того, гражданское и земельное законодательство предусматривает использование земельных участков исключительно по их целевому назначению (ст. 260 ГК РФ, ст. 7 ЗК РФ) и в соответствии с требованиями градостроительных регламентов, строительных, противопожарных и иных правил и нормативов.

Правомочие владения земельным участком позволяет собственнику фактически обладать им и одновременно наделяет его господством над такой вещью на законных основаниях. Владение собственником земельным участком позволяет ему осуществлять воздействие на него как на объект, находящийся в его хозяйстве. Указанное правомочие тесно взаимодействует с таким правомочием, как пользование. Это объясняется тем, что для реализации правомочия пользования земельным участком необходимо владеть им.

Правомочие пользования земельным участком позволяет собственнику использовать его в соответствии с целевым предназначением,

тем самым извлекать полезные свойства – возводить здания, строения, сооружения; выращивать сельскохозяйственную продукцию и проводить мелиоративные работы; строить пруды и иные водные объекты; использовать для собственных нужд общераспространенные, находящиеся на земельном участке полезные ископаемые, пресные подземные воды, пруды, обводненные карьеры.

Собственнику земельного участка по общим правилам гражданского законодательства принадлежит на праве собственности все то, что произрастает на таком земельном участке, урожай, который может быть собран с такого участка, а также доходы, полученные от реализации таких плодов (ст. 136 ГК РФ). Вместе с тем если собственник земельного участка передал его в аренду, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение или безвозмездное пользование, то права собственности на плоды и доходы от их продажи принадлежат тому лицу, которому такой участок был передан на соответствующем праве.

Правомочие распоряжения позволяет собственнику земельного участка определить его дальнейшую юридическую судьбу путем совершения различных действий: отчуждение по договорам купли-продажи, мены, дарения, ренты; включение в состав наследственной массы; сдача в аренду; передача в доверительное управление или безвозмездное пользование; внесение в качестве вклада в уставной капитал коммерческой организации; использование как предмета залога и иные действия, включая отказ от права собственности на земельный участок.

Земельный участок может находиться в собственности как у одного лица, так и у двух и более лиц, что порождает общую собственность на него. Регулирование отношений, когда земельный участок находится в долевой или совместной собственности, осуществляется по правилам гл. 16 ГК РФ.

Законодатель, предоставляя возможность иметь земельный участок на праве собственности, гарантирует его собственникам защиту соответствующих прав любым, не запрещенным законом способом (ч. 2 ст. 45 Конституции РФ) и обеспечивает восстановление нарушенного права (п. 1 ст. 1 ГК РФ). Защита нарушенных или оспариваемых прав на земельный участок преимущественно осуществляется в судебном порядке, однако до принятия дела к производству судом разрешение земельного спора может быть передано по соглашению сторон в третейский суд. Для защиты права собственности на земельный участок могут быть использованы следующие способы: признание права;

восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; признание сделки или актов государственного, муниципального органов недействительными и применение соответствующих последствий; возмещение убытков и иные способы, предусмотренные гражданским и земельным законодательством (ст. 12 ГК РФ, гл. IX ЗК РФ).

Возмещение убытков, причиненных собственникам земельных участков в результате совершения земельного правонарушения, производится в полном объеме. В качестве правонарушителя могут выступать не только юридические лица и граждане, которых называет ст. 76 ЗК РФ, но и государственные и муниципальные органы, от противоправных действий (бездействия) которых были нарушены права собственника земельного участка. Лиц, виновных в нарушении прав собственников земельных участков, суд может понудить к исполнению обязанности в натуре. К таким действиям земельное законодательство относит: восстановление плодородия почв или земельных участков в прежних границах; возведение снесенных зданий, строений, сооружений или снос незаконно возведенных зданий, строений, сооружений; восстановление межевых и информационных знаков; устранение иных земельных правонарушений и исполнение возникших с этим обязательств.

3.2. Право государственной и муниципальной собственности на землю.

Право собственности граждан и юридических лиц на земельные участки

Земельное законодательство (ст. 16 ЗК РФ), как и гражданское законодательство (п. 2 ст. 214 ГК РФ), в качестве объекта права государственной собственности рассматривает земли, а не земельный участок, как это характерно для частной собственности, находящейся в собственности физических и юридических лиц, а также муниципальных образований.

Одним из принципов земельного законодательства является принцип разграничения государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную), собственность ее субъектов и собственность муниципальных образований,

осуществляемого в соответствии с ЗК РФ и иными федеральными законами: «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (ст. 3.1), ЛК РФ (ст. 8), «О закрытом административно-территориальном образовании» (ст. 2), «Об особо охраняемых территориях» (ст. 2) и др.

Федеральная собственность на земельный участок может возникнуть по следующим основаниям:

– предусмотренным федеральными законами. Например, п. 4 ст. 87 ЗК РФ устанавливает федеральную собственность на земли промышленности и иного специального назначения, на которых расположены: федеральные энергетические системы; федеральный транспорт; пути сообщения; объекты, предназначенные для использования атомной энергии, информатики и связи, космической деятельности, обороны и безопасности, оборонного производства, обеспечения статуса и защиты Государственной границы РФ; другие объекты, отнесенные к ведению Российской Федерации в соответствии со ст. 71 Конституции РФ; п. 6 ст. 95 ЗК РФ к федеральной собственности относит земли и земельные участки, на которых расположены государственные заповедники или национальные парки. Или – ст. 8 ЛК РФ устанавливает федеральную собственность в отношении лесных участков, входящих в состав земель лесного фонда. ВК РФ относит водные объекты к федеральной собственности, за исключением, если таковые находятся на территории земельного участка, принадлежащего субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, юридическому лицу или гражданину;

– разграничение государственной собственности на землю, в результате чего к федеральной собственности стали относиться следующие земельные участки: занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации; предоставленные органам государственной власти Российской Федерации, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти; находящиеся на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве аренды, праве безвозмездного пользования у государственных академий наук, у организаций, находившихся в ведении государственных академий наук до сентября 2013 г., а также у государственных учреждений, входящих в структуру Российской академии наук; предоставленные в аренду государственной компании «Российские автомобильные дороги» федеральным органом исполнительной

власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства;

– юридические факты, закрепленные в гражданском законодательстве, как основания возникновения гражданских прав и обязанностей. К таковым ст. 8 ГК РФ относит договоры и иные сделки, как предусмотренные законом, так и не предусмотренные законом, но не противоречащие ему; акты государственных органов и органов местного самоуправления; судебные решения; в порядке наследования от граждан и по иным основаниям, по которым возможно приобретение имущества в собственность.

Земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, могут быть изъяты из оборота или быть ограничены в нем в целях реализации основополагающих принципов земельного законодательства, закрепленных в ст. 1 ЗК РФ. Так, п. 4 ст. 27 ЗК РФ предусматривает перечень земельных участков, собственником которых является Российская Федерация, изъятых из оборота, если на них расположены:

– государственные природные заповедники и национальные парки, за исключением положений, предусмотренных ЗК РФ и Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

– здания, сооружения, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы (за исключением случаев, установленных федеральными законами);

– здания, сооружения, предназначенные для размещения в них военных судов;

– объекты организаций федеральной службы безопасности или органов государственной охраны;

– объекты использования атомной энергии, пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

– объекты, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

– объекты учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

– воинские и гражданские захоронения;

– инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

ЗК РФ объединил в одной статье (п. 5 ст. 27) земельные участки, ограниченные в обороте, находящиеся как в государственной, так и муниципальной собственности. К таковым законодатель отнес следующие земельные участки:

- в пределах особо охраняемых природных территорий, за исключением тех, которые не указаны в п. 4 ст. 27 ЗК РФ, если иное не предусмотрено ЗК РФ и законодательством Российской Федерации об особо охраняемых природных территориях;

- из состава земель лесного фонда;

- в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

- занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;

- предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд, при этом не указанные в п. 4 ст. 27 ЗК РФ;

- не предусмотренные п. 4 ст. 27 ЗК РФ в границах закрытых административно-территориальных образований;

- предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов морского, внутреннего водного, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения;

- занятые объектами космической инфраструктуры или гидротехническими сооружениями;

- предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

- загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;

- расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

- в первом и втором поясах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

К земельным участкам, находящимся в собственности субъектов Российской Федерации, ЗК РФ относит те, которые:

- признаются таковыми на основании федеральных законов: «Об особо охраняемых природных территориях» (ст. 7); «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации» (ст. 7) и др.;

- образованы при разграничении государственной собственности на землю, на которой расположены здания, строения, сооружения, принадлежащие на праве собственности субъектам Российской Федерации. К данной форме собственности на такое имущество законодатель относит и иные земельные участки: предоставленные органам государственной власти субъектов Российской Федерации, казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти субъектов Российской Федерации; выделенные из земель сельскохозяйственного назначения; занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, выполняющие защитные функции от негативного воздействия на земельные участки водными объектами, не находящиеся в собственности Российской Федерации, собственности муниципальных образований, граждан и юридических лиц; иные земельные участки, отнесенные федеральными законами к собственности субъектов Российской Федерации;

- приобретены по сделкам или договорам, иным юридическим фактам, предусмотренным гражданским законодательством (ст. 8 ГК РФ);

- безвозмездно переданы из федеральной собственности, при условии, что такие земельные участки могут переходить от одного вида собственности в другой;

- получены в результате отказа собственника от права собственности на земельный участок, расположенный на территориях городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, если законами данных субъектов Российской Федерации такие земельные участки не переходят в муниципальную собственность.

Образование земельных участков, собственником которых является муниципальное образование, во многом схоже с образованием земельных участков, находящихся в федеральной собственности и собственности субъектов Российской Федерации. Так, согласно ст. 19 ЗК РФ муниципальная собственность на земельные участки возникает:

- в результате признания такой формы собственности на земельный участок на основании федеральных законов и законов субъектов Российской Федерации;

– при разграничении государственной собственности; к землям поселений, городских округов, муниципальных районов стали относиться земельные участки: на которых расположены здания, строения, сооружения, находящиеся в муниципальной собственности; предоставленные органам местного самоуправления, казенным и муниципальным предприятиям, некоммерческим организациям, созданным органами местного самоуправления;

– по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, порождающим право собственности на недвижимое имущество (ст. 8 ГК РФ);

– при безвозмездной передаче земельных участков из федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности для обеспечения развития земель, находящихся в муниципальной собственности, а также для предоставления отдельным категориям граждан, проживающих на территории соответствующего муниципального образования или некоммерческим организациям;

– при отказе собственника земельного участка от права собственности, расположенного на территории соответствующего муниципального образования.

На земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, при условии, что они не закрыты от общего пользования, могут находиться граждане. Для такого нахождения и использования имеющихся на этих участках природных объектов не требуется получения чьего-либо разрешения, при условии, что такой запрет отсутствует в законе или ином правовом акте, а также собственника таких земельных участков на совершение указанных действий (ст. 262 ГК РФ).

Земельные участки, не находящиеся в государственной и муниципальной собственности, могут принадлежать гражданам и юридическим лицам по основаниям, предусмотренным земельным и гражданским законодательством. Так, указанные субъекты рассматриваемых отношений вправе заключать различные договоры, направленные на отчуждение земельного участка в собственность, быть участниками наследственных правоотношений, порождающих право собственности на земельный участок, а также становиться собственниками таких вещей на основании решений исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

По общему правилу граждане и юридические лица обладают равными правами при приобретении земельных участков в собственность. Однако земельное законодательство предусматривает ряд ограничений, не позволяющих стать собственником земельного участка. Так, ЗК РФ (пп. 2, 8 ст. 27, п. 12 ст. 85, п. 6 ст. 95), а также ряд федеральных законов («О закрытом административно-территориальном образовании», «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации», «Об особо охраняемых природных территориях», «Об обороте» и др.) предусматривают запрет на совершение действий, направленных на изменение государственной или муниципальной формы собственности на земельные участки на частную собственность. Кроме того, закон запрещает иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам обладать правом собственности на земельные участки, находящиеся на приграничных территориях. Перечень таких территорий предусмотрен Указом Президента РФ от 09.01.2011 № 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками»¹. Данные ограничения направлены на безопасность государства, охрану Государственной границы РФ в пределах ее приграничных территорий, что в совокупности обеспечивает соблюдение жизненно важных интересов государства, общества и личности.

Право собственности иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц на земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации, не допускается в отношении земель, расположенных в границах морского порта² и относящихся к землям сельскохозяйственного назначения, которые могут находиться у указанной категории субъектов на праве аренды³. В пер-

¹ См.: Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками: указ Президента РФ от 09.01.2011 № 26 (ред. от 20.03.2020). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 08.11.2007 № 261-ФЗ. Ст. 28. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ См.: О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ. Ст. 8; Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федер. закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ. Ст. 3. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

вом случае ограничительные меры направлены на обеспечение безопасной эксплуатации объектов, относящихся к инфраструктуре морского порта, во втором – защиту отечественного товаропроизводителя в области сельского хозяйства от иностранного конкурента, при предоставлении ему приоритета в экономическом аграрном секторе экономики Российской Федерации.

Вопросы для самоконтроля

1. Сформулируйте определение понятия «право собственности на земельный участок».
2. Назовите объект земельных правоотношений. Какими признаками он обладает?
3. Перечислите способы образования земельного участка и раскройте содержание каждого способа.
4. Какие объекты могут располагаться на земельном участке и какова их правовая связь между собой?
5. Назовите основания возникновения права собственности на земельный участок.
6. Раскройте содержание права собственности на земельный участок.
7. Перечислите формы и виды собственности на земельный участок, назовите особенности, присущие каждой форме собственности на земельный участок.

§ 4. Право собственности на жилые помещения

Право граждан на жилье, закрепленное в ст. 40 Конституции РФ, является одним из наиболее важных социальных прав.

Содержание конституционного права составляют возможность каждого человека иметь жилье в собственности, свободно распоряжаться им, проживать в нем в соответствии с принципом неприкосновенности жилища, для малоимущих категорий граждан – быть обеспеченными жилыми помещениями на основании договора социального найма.

В настоящем разделе будут рассмотрены особенности юридического режима права собственности на жилые помещения. Как отмечают исследователи вопроса, жилищное законодательство отличается достаточно высокой степенью коллизионности¹. Причин сложившейся ситуации несколько, к наиболее важным относится совместное ведение жилищного законодательства и отсутствие легального определения многих важнейших терминов жилищного права. В качестве примера можно назвать объект права собственности в жилищном законодательстве.

По поводу определения объекта жилищных прав в нормах ГК РФ и Жилищного кодекса Российской Федерации² (далее – ЖК РФ) принципиальных расхождений не отмечается. Вместе с тем ГК РФ определяет только целевое назначение жилого помещения, как пригодное для проживания граждан. В то время как ЖК РФ называет и другие качественные характеристики жилого помещения – пригодность для постоянного проживания, изолированность и недвижимый характер жилья, которое предполагается ввести в гражданский оборот в качестве объекта жилищных правоотношений.

Таким образом, ГК РФ не содержит отсылочной нормы к тексту ЖК РФ, что как минимум порождает вопрос: какова очередность применения норм гражданского и жилищного законодательства? Обращение к актам судебных органов, разъясняющих порядок применения

¹ См.: Литовкин В. Н. Жилищное законодательство и концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. 2010. С. 47–53; Тарасова А. Правовой режим коммунальных квартир: коллизии жилищного законодательства и практика их разрешения // Семейное и жилищное право. 2011. № 6. С. 44–47.

² См.: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

норм жилищного и гражданского законодательства, также ясности в вопрос не вносит. Из текста постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», которое следует признать основным актом судебной практики, разъясняющим порядок применения ЖК РФ и ГК РФ, не следует, что нормы ЖК РФ приоритетны, в случае возникновения конкуренции или пробелов, по отношению к ГК РФ¹. Текст постановления констатирует тот факт, что ГК РФ регулирует отношения, в которых жилое помещение выступает в качестве объекта экономического оборота. По нашему мнению, основанному на тексте акта судебного органа, речь идет о возможности собственника владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением. Кроме того, экономический характер отношений с жилыми объектами недвижимости указывает на возможность совершения сделок с ними. Однако такой подход также не представляется безупречным, поскольку существенные характеристики жилой недвижимости, такие как отнесение ее к категории недвижимости, используемой для постоянного проживания, изолированность и в целом пригодность помещения для проживания даются специальным нормативным правовым актом – ЖК РФ.

Статья 15 ЖК РФ не устанавливает, объектом каких именно прав является изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания граждан и отнесенное к объектам недвижимости. Вместе с тем, поскольку ЖК РФ регулирует все возможные жилищные правоотношения, то, следовательно, права на перечисленные объекты жилищного фонда включают в себя и право собственности.

Таким образом, к объектам права собственности на жилые помещения относятся квартира, жилой дом, комната. В свою очередь, под комнатой следует понимать часть квартиры или жилого дома, обладающую признаками жилого помещения.

Подробное описание признаков каждой из разновидностей жилых помещений, наличие которых позволяет отнести объект недвижимости к жилью, содержится в письме Минэкономразвития РФ от 14.10.2010 № Д23-4161 «Об объектах капитального строительства»².

¹ См.: О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: постановление Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 // Бюллетень ВС РФ. 2009 № 9.

² См.: Об объектах капитального строительства: письмо Минэкономразвития РФ от 14.10.2010 № Д23-4161. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

В соответствии с правовой позицией министерства для отнесения того или иного объекта к жилым помещениям следует руководствоваться ЖК РФ, Градостроительным кодексом РФ (далее – ГрСК РФ), а также Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Исходя из характеристик, содержащихся в ч. 3 ст. 16 ЖК РФ, квартирой следует признать структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, имеющее прямой доступ к помещениям общего пользования, в состав которой входят одна или несколько комнат. В состав квартир также включаются помещения вспомогательного использования, назначение которых заключается в удовлетворении гражданами бытовых или иных нужд, возникающих при проживании в квартире.

Такие формы планировки пространства в многоквартирном доме, как «блок» или «блок-секция», в жилищном законодательстве в качестве самостоятельного объекта прав не называются, нет их определения и в СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные». Вместе с тем секционное и блочное планирование жилых помещений широко используется в жилищном строительстве.

Жилой дом как объект права собственности в жилищном законодательстве также не имеет определенной дефиниции, в связи с чем приходится обращаться к системному толкованию ГрСК РФ. В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 49 указанного нормативного правового акта к объектам индивидуального жилищного строительства относятся отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трех, предназначенные для проживания одной семьи.

Кроме указанных признаков, индивидуальный жилой дом должен также обладать и свойствами, присущими квартире в многоквартирном доме, а именно: быть индивидуально-определенным зданием, состоять из комнат и вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения бытовых нужд лиц, проживающих в доме. Вместе с тем в законодательстве отсутствует определение правового режима и такого, популярного в настоящее время, способа постройки многоквартирного дома с признаками индивидуального жилищного строительства, как таунхаус. Проблема с оборотом таких, нестандартных с точки зрения жилищного законодательства, жилых помещений, как таунхаусы, заключается в том, что требуется экспертиза проектной документации при строительстве таунхауса, а также могут возникнуть трудности с определением правового режима земельного участка, на котором находится таунхаус или его разновидность, поскольку при-

знание таунхауса объектом индивидуального жилищного строительства означает возможность возведения на земельном участке только дома с количеством этажей не более трех, предназначенного для проживания одной семьи. В случае если таунхаус будет признан многоквартирным домом с блочной и блочно-секционной планировкой, земля, на которой находится таунхаус, не будет принадлежать на праве собственности каждому из собственников такого блока.

Одним из новых объектов оборота недвижимости, который достаточно активно занимает рынок жилья, – это апартаменты. Легального определения этого объекта недвижимости нет, поэтому авторы, а также практические агенты рынка недвижимого имущества предлагают свои определения этому объекту. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 18.11.2020 № 1860 «Об утверждении Положения о классификации гостиниц»¹ апартаменты – это разновидность гостиничных номеров, особой планировки помещения. Поскольку апартаменты формально не относятся к жилым помещениям, то в контексте норм ЖК РФ на них не распространяются требования СНиП 23-03-2003, устанавливающих требования к защите от шума. Следовательно, не выполняется требование, установленное в ст. 15 ЖК РФ, к пригодности жилого помещения для постоянного проживания, а также требования, содержащиеся в ст. 23 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»², предъявляемые к площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующим и неионизирующим излучениям. Второй проблемой правового регулирования оборота апартаментов является то обстоятельство, что возникают сложности с определением прав лиц, являющихся собственниками недвижимого имущества, заявленного застройщиком как апартаменты, на земельные участки, на которых находится этот нестандартный объект жилой недвижимости.

Судебная практика предлагает разрешать сложившуюся ситуацию путем применения норм ЖК РФ по аналогии³. Так, если застройщик

¹ См.: Об утверждении Положения о классификации гостиниц: постановление Правительства РФ от 18.11.2020 № 1860. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения: федер. закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ См.: О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания: постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 9.

сдал объект недвижимости как апартаменты, то собственники управляют ими как многоквартирным домом. Общее собрание собственников выбирает управляющую организацию, с ней составляется договор, в котором согласуются существенные условия, после чего управление осуществляется по общим правилам разд. VIII ЖК РФ.

Вторым вариантом разрешения ситуации с общим имуществом собственников недвижимости, жилые помещения в которой спланированы в форме апартаментов, является продажа застройщиком только жилых площадей, а земельные участки остаются в собственности последнего. При использовании этой модели отношений застройщик самостоятельно избирает управляющую компанию, а также сам формирует существенные условия договора управления многоквартирным домом.

Примечательно, что некоторые судебные инстанции не считают апартаменты объектом жилищных правоотношений, а, основываясь на указанном постановлении Правительства РФ, относят апартаменты к разновидности гостиничных номеров, что также является правомерным¹. В то же время судами принимаются решения, в которых апартаменты именуются «жилыми апартаментами», в связи с чем они признаются полноценными объектами жилищных правоотношений².

Таким образом, жилищное законодательство, как было отмечено, не только характеризуется достаточно высокой степенью императивности, но и испытывает влияние публично-правового регулирования. Так, допуск вновь созданного или прошедшего капитальный ремонт объекта недвижимости должен пройти процедуру, установленную нормами ст. 51, 55 Грск РФ, которая предполагает выдачу разрешения на строительство объекта жилой недвижимости и разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта. Вместе с тем нормы ст. 51 Грск РФ и ст. 15 ЖК РФ находятся во взаимосвязи, следовательно, при создании объекта жилой недвижимости заинтересованным лицам необходимо убедить органы исполнительной власти, а при необходимости и судебные инстанции в том, что сданный объект относится к жилой недвижимости, несмотря на применение

¹ См.: Решение Хостинского районного суда г. Сочи от 15.07.2011. URL: <http://docs.pravo> (дата обращения: 21.06.2021); Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 23.08.2010 № Ф09-5956/10-С6 по делу № А50-3584/2010. Доступ из информ.-правового портала «Гарант».

² См.: Апелляционное определение Воронежского областного суда от 19.11.2013 № 33-5878. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

к нему терминологии, обозначающей нежилую. Вместе с тем ЖК РФ дает только качественные характеристики объекта жилой недвижимости, но не перечисляет их наименования, поэтому позиция судов представляется излишне принципиальной в вопросе об определении отнесения апартаментов и подобных им способов планировки жилых помещений к временному жилью.

Субъектами права собственности на жилые помещения могут быть любые субъекты гражданских правоотношений.

Законодательство не содержит ограничений, предъявляемых к свойствам личности собственника жилого помещения. Основным требованием является правоспособность лица, т. е. наличие существования субъекта в качестве потенциального участника имущественных правоотношений. Ограничений, предъявляемых к возрасту или состоянию здоровья физического лица, имеющего право собственности на жилое помещение, ЖК РФ не содержит. Относительно юридических лиц следует отметить, что к моменту возникновения права собственности на жилое помещение юридическое лицо должно быть внесено в Единый государственный реестр юридических лиц в качестве действующей организации.

В зависимости от субъекта присвоения жилого помещения, т. е. от лица, в чьей собственности находится жилье, вся жилая недвижимость составляет жилищный фонд. Объекты жилищного фонда делятся на следующие: частный жилищный фонд, государственный жилищный фонд и муниципальный жилищный фонд.

К частному жилищному фонду относятся жилые помещения, принадлежащие на праве частной собственности гражданам и организациям.

Среди разновидностей жилищного фонда, перечисленных в ЖК РФ, законодатель поставил на первое место частный жилищный фонд. Представляется, что такое расположение норм выбрано не случайно, поскольку по объему площади частный жилищный фонд превосходит все остальные разновидности фондов, перечисленных в ЖК РФ. Очевидно, что причиной роста числа объектов жилой недвижимости стала предоставленная возможность однократной бесплатной приватизации жилья, принадлежащего гражданам по договору социального найма, заключенного до вступления в силу законов о приватизации и в соответствии с ранее действовавшим жилищным законодательством советского периода развития российского государства.

Кроме того, причиной роста объема частного жилищного фонда следует назвать снятие ограничений, существовавших в советском законодательстве на приобретение жилья в частную собственность, а также возможность корпоративного жилищного строительства и, наконец, стремление граждан инвестировать имеющиеся денежные средства в жилую недвижимость.

Государственный жилищный фонд включает в себя жилье, находящееся в собственности Российской Федерации, и ее субъектов. К этой разновидности жилищного фонда относятся и жилые помещения, принадлежащие на таких ограниченных вещных правах, как право оперативного управления или ограниченного хозяйственного ведения, государственным предприятиям или учреждениям.

Объекты жилищного фонда, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться по договорам социального найма гражданам, признанным малоимущими в соответствии со ст. 49 ЖК РФ. Указанная статья предписывает признавать граждан малоимущими, если согласно нормативным правовым актам соответствующего субъекта Российской Федерации доход гражданина и стоимость принадлежащего ему имущества не превышает минимального порогового значения, установленного в субъекте Российской Федерации. Кроме того, жилые помещения, принадлежащие такой категории граждан, должны быть признаны нуждающимися в увеличении или полностью отсутствовать.

В муниципальный жилищный фонд входят жилые помещения, которые принадлежат на праве собственности муниципальным образованиям – городским или сельским поселениям, а также муниципальным районам, округам или иным формам образования местного самоуправления. Поскольку муниципальные образования, как и государственные органы, могут участвовать в имущественных отношениях путем создания муниципальных унитарных предприятий или муниципальных учреждений, то им так же, как и государственным юридическим лицам, могут принадлежать на праве хозяйственного ведения или оперативного управления жилые помещения.

Поскольку проблема обеспеченности населения нашей страны жильем не утрачивает своей остроты с течением времени, то законодатель предпринимает ряд правовых мер по обеспечению учета сохранности и правомерности использования объектов жилищного фонда. Часть 4 ст. 19 ЖК РФ требует осуществлять обязательный учет

объектов жилищного фонда, независимо от форм собственности и целевого назначения.

Правовой основой государственного учета жилищного фонда является Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301¹. В качестве основной задачи учета в Положении указывается сбор и обработка информации об объектах жилищного фонда, независимо от форм собственности и целевого назначения.

Субъектами, на которых возложены полномочия по осуществлению государственного учета жилищного фонда, являются государственные или муниципальные организации технической инвентаризации – Бюро технической инвентаризации (далее – БТИ).

Деятельность БТИ осуществляется по нескольким направлениям. Главным среди них является накопление, каталогизация и поддержание в актуальном виде данных обо всех объектах капитального строительства на той территории, которая закреплена за каждым бюро. Кроме того, БТИ выполняет и фискальную функцию посредством расчета приблизительной стоимости недвижимости и, исходя из нее, устанавливает приблизительную величину налога. Актуализация указанных данных проводится сотрудниками БТИ раз в пять лет, кроме того, в бюро аккумулируется информация о степени фактического износа объектов недвижимости для определения очередности проведения капитального ремонта зданий.

Так как БТИ обладает наиболее достоверной и актуальной информацией об объектах недвижимости, то граждане могут обратиться за интересующей их информацией о зданиях, в том числе и жилых. Сотрудники БТИ предоставляют такие сведения в форме выписок, могут оформлять технические планы, справки и паспорта объектов недвижимости. Предоставляемые в БТИ документы могут использоваться для оформления сделок с недвижимостью, перепланировки жилых помещений или для установления права собственности на недвижимость.

Следует отметить, что БТИ не уполномочены на установление правового режима того или иного объекта недвижимости, поскольку

¹ См.: О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации: постановление Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301 // Собрание законодательства РФ. 1997. № 42. Ст. 4787.

они могут предоставить только имеющуюся информацию, внесенную в реестр недвижимости. Регистрационную функцию в отношении недвижимого имущества выполняет Федеральная служба государственной регистрации, реестра и картографии – Росреестр.

Актуальным вопросом правового регулирования отношений собственности являются пределы и ограничения права собственности на жилые помещения.

Разделяя мнение П. В. Крашенинникова, мы относим пределы осуществления прав к частным стеснениям границ права собственности, возникающим из соглашения сторон или судебного решения¹.

Суд может ограничить правомочия собственника в том случае, если жилое помещение стало предметом судебного разбирательства, в результате которого судебным решением может быть признана недействительной сделка с жилым помещением, нарушающая права несовершеннолетнего. Суд может отменить наложенные на объект жилой недвижимости обременения или, напротив, запретить совершать с ней те или иные сделки.

Кроме судебных запретов, ограничения могут возникнуть и из частноправовых соглашений. Например, в порядке завещательного отказа на наследников может быть возложена обязанность предоставить лицу, указанному в завещании, право пользования жилым помещением, полученным по завещанию.

В свою очередь, пределы и ограничения права собственности могут возникать в силу закона и не зависеть от воли участников жилищных правоотношений.

Универсальные пределы права собственности установлены ст. 209 ГК РФ, обязывающей собственников, при осуществлении принадлежащих им прав, не нарушать прав и законных интересов других лиц.

Подобное требование обладает достаточно высокой степенью абстрактности. Вместе с тем в отношении жилых помещений ограничения правомочий собственника можно установить достаточно конкретно. Во-первых, жилое помещение должно использоваться строго по целевому назначению. Очевидно, что жилое помещение должно использоваться исключительно для проживания граждан. В связи с этим недопустимо размещение в жилых помещениях торговых точек, производственных предприятий, офисов организаций.

¹ См.: Крашенинников П. В. Жилищное право. М.: Статут, 2020. С. 45.

Их размещение происходит путем изъятия из жилищного фонда, который никогда не бывает избыточным, профицитным, жилых помещений, использование которых по целевому назначению смогло бы помочь решению жилищной проблемы.

Эксплуатация жилого помещения в качестве нежилого возможна только после его перевода в соответствии с процедурой, предусмотренной Федеральным законом от 29.05.2019 № 116-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»¹, в категорию нежилых помещений.

Одним из условий перевода жилого помещения в нежилое для использования его в предпринимательских целях, например для размещения гостиниц и хостелов, является получение письменного согласия всех соседей. Кроме того, инициатору перевода необходимо согласовать не только новое назначение жилья, но и внести изменения в технический план и получить разрешение на перепланировку жилого помещения.

Пределы осуществления права собственности на жилые помещения, установленные в нормах объективного права, требуют от собственника жилого помещения надлежащего с ним обращения. Это означает, что собственник обязан соблюдать санитарно-гигиенические требования к проживанию, строительных норм и правил, а также выполнять правила пожарной безопасности.

Санитарные требования предполагают регулярное проведение уборки мест общего пользования, прилегающей территории, своевременную дератацию и дезинсекцию. Кроме того, не допускается хранение и использование в помещениях опасных и химических веществ, загрязняющих воздух. Запрещается захламление, загрязнение и затопление подвалов, лестничных пролетов и клеток, а также чердачных помещений².

¹ См.: О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.05.2019 № 116-ФЗ // Российская газета. 2019. № 117.

² См.: Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий: постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 // Российская газета. 2021. 8 февр.

Статья 293 ГК РФ содержит санкции за нарушение собственниками установленных пределов осуществления принадлежащих им правомочий. Нарушение требований к надлежащей эксплуатации объектов жилой недвижимости в законодательстве, в частности в ГК РФ, называется бесхозяйственным содержанием жилого помещения. Основным признаком такого обращения с жильем является его нецелевое использование, а также нарушение прав и законных интересов проживающих в этом помещении граждан и соседей собственника.

Качественной характеристикой нецелевого использования жилого помещения, помимо размещения в нем производственных или коммерческих объектов, противоречащих или препятствующих проживанию граждан, следует также признать допущение разрушения жилого помещения.

Угроза разрушения жилого помещения может возникать как вследствие нарушения правил пожарной безопасности, так и в связи с созданием жильцом антисанитарных условий проживания в принадлежащем ему объекте жилой недвижимости. По результатам обследования жилья представители органов местного самоуправления выносят жильцу предупреждение о необходимости устранить выявленные недостатки. При повторном нарушении правил пользования жилым помещением представителями органов местного самоуправления или прокуратурой могут быть предъявлены иски о прекращении права собственности на жилое помещение путем продажи жилья с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на судебное разбирательство и исполнение судебного решения¹.

Содержание права собственности по общепризнанной теории состоит из триады правомочий – владения, пользования и распоряжения. Каждое из правомочий включает в себя определенные возможности, предоставленные законом собственнику жилого помещения, по извлечению полезных свойств принадлежащей ему недвижимости при правомерном ее использовании по целевому назначению, а также по определению юридической судьбы находящегося в собственности лица жилья.

¹ См., напр.: Об утверждении порядка вынесения предупреждений об устранении нарушений правил пользования жилыми помещениями собственникам жилых помещений, расположенных на территории муниципального образования город Норильск: постановление Администрации города Норильска Красноярского края от 01.08.2016 № 410 // Заполярная правда. 2016. № 126.

Владение имуществом означает фактическое господство над имуществом. Применительно к жилым помещениям владение может осуществляться путем личного проживания в нем или совместно с другими лицами, например с членами семьи. В соответствии со ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника относятся его супруг, дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а также, в исключительных случаях, другие граждане могут совместно с собственником вселяться в жилые помещения, если собственник вселил их в качестве членов семьи.

Члены семьи, указанные собственником, пользуются жилым помещением наряду с ним, следовательно, к членам семьи также предъявляются требования о соблюдении целевого назначения жилья, проживании в жилом помещении без нарушения прав соседей, с соблюдением санитарно-гигиенических правил содержания жилой недвижимости и мер противопожарной безопасности.

В случае нарушения правил пользования жилым помещением, повлекшим причинение ущерба, дееспособные члены семьи собственника по общему правилу несут солидарную ответственность совместно с собственником. Иной порядок распределения ответственности может устанавливаться договором между собственником и членами семьи, совместно с ним проживающими.

В соответствии с ч. 4 ст. 31 ЖК РФ прекращение семейных отношений влечет для членов семьи собственника жилого помещения утрату права пользования жильем. Это общее правило, исключение из которого может быть установлено, например, брачным договором или завещательным отказом. Следует подробнее остановиться на прекращении семейных отношений для уяснения этого основания прекращения права пользования жилым помещением.

Прекращение брачных отношений, как одна из форм семейных отношений, сопровождается внесением записи о расторжении брака или признании его недействительным в органе записи актов гражданского состояния. Условно такое прекращение семейных отношений можно назвать юридическим, но существуют и фактические основания их прекращения. Качественной характеристикой прекращения семейных отношений следует признать отсутствие совместного бюджета, раздельное ведение хозяйства и быта.

Вместе с тем судебная практика идет по пути признания перечисленных признаков фактического прекращения семейных отношений

факультативными, нуждающимися в судебном доказывании и признании в качестве оснований для прекращения права пользования жилым помещением. В отношении прекращения семейных отношений между родителями и совершеннолетними детьми, указанными в качестве членов семьи собственников жилого помещения, следует принять во внимание разъяснения, содержащиеся в п. 13 постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». В постановлении указывается, что прекращение семейных отношений, в контексте жилищных правоотношений, может также означать отказ от ведения общего хозяйства, неказание взаимной поддержки друг другу, а также выезд в другое место жительства. Однако, как указывает судебное постановление, все приведенные обстоятельства должны оцениваться в совокупности с другими доказательствами, представленными сторонами¹.

Кроме того, особенностью семейных отношений между родителями и детьми является то, что они могут быть разделены на личные и имущественные. Личные отношения между указанными членами могут никогда не прерываться, а вот имущественные, связанные в данном случае с совместными расходами на содержание жилого помещения, могут прекращаться и тем самым завершается совместное пользование жилым помещением.

Последним из традиционно признанных правомочий собственника жилого помещения, на котором следует остановиться подробнее, – это правомочие распоряжения. Поскольку распоряжение объектом права собственности предполагает определение юридической судьбы вещи, вплоть до ее уничтожения, то в связи с особой социальной и экономической ценностью объектов жилищного фонда осуществление действий, ведущих к уничтожению жилья, является основанием для привлечения виновного к ответственности и превентивного изъятия у него жилого помещения, поэтому распоряжение жилым помещением осуществляется преимущественно путем совершения сделок, наиболее распространенные из которых кратко будут рассмотрены ниже.

¹ См.: О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: постановление Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 // Бюллетень ВС РФ. 2009. № 9.

Одной из наиболее часто встречающихся сделок с жилыми помещениями является купля-продажа. На указанный договор распространяются общие правила о продаже недвижимости, установленные § 7 гл. 30 ГК РФ. Следовательно, к купле-продаже жилого помещения применимы правила о регистрации перехода права собственности на жилое помещение, уклонение одной из сторон от которой дает право его контрагенту на обращение в суд с иском о признании уклонения от регистрации необоснованным и принудительной регистрации права на основании судебного решения. При совершении купли-продажи в отношении жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, согласие на совершение сделки должны дать органы опеки и попечительства. Кроме того, необходимо соблюдать право преимущественного выкупа, если жилое помещение находится в долевой собственности, а также обязанность получить согласие другого супруга на продажу жилья, приобретенного в период брака и имеющего правовой режим общей совместной собственности.

Похожим порядком совершения характеризуется и договор мены жилых помещений. Однако в отличие от договора купли-продажи договор мены предполагает передачу взамен одного жилого помещения другого жилья, предположительно эквивалентного по стоимости, а не денежных средств в размере рыночной цены жилья.

Еще одним способом распоряжения жилым помещением, набирающим популярность в современной России, следует назвать договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением. В отличие от купли-продажи, исполнение которой происходит при передаче денежных средств взамен жилого помещения, рента и ее разновидность – пожизненное содержание с иждивением, исполняются в течение длительного времени – либо неограниченного срока, в постоянной ренте, либо в течение жизни получателя ренты. В настоящее время заключение договора пожизненного содержания с иждивением является одним из эффективных способов обеспечить достойное существование в период пожилого возраста путем распоряжения часто единственным имеющимся у гражданина имуществом, привлекательным для инвестиций, – жилым помещением.

Договор дарения как форма распоряжения жилым помещением предполагает безвозмездное отчуждение, в связи с чем сделка совершается чаще всего в отношении родственников или членов семьи

собственника. При заключении договора дарения дарителю и одаряемому следует помнить о запретах и ограничениях на совершение дарения, предусмотренных ГК РФ.

Последним способом распоряжения жилым недвижимым имуществом, относящимся к сделкам, направленным на передачу права собственности, является завещание жилого помещения. Особенностью этого вида сделок является их односторонний характер и момент возникновения юридической силы – время смерти завещателя и вступление в наследство.

Как известно, сделки с имуществом, в том числе и с жилыми помещениями, делятся в зависимости от направленности, т. е. от правовых и экономических целей, которые преследовали стороны, заключившие договор. Экономической целью признается приобретение выгоды от присвоения потребительской ценности жилой недвижимости. Правовой целью, в свою очередь, является юридическое закрепление прав на приобретенное имущество с целью законного получения прибыли.

Присвоение прибыли может происходить за счет потребления полезных свойств имущества, находящегося в собственности или в пользовании. Таким образом, направленность сделок с недвижимостью делится на две разновидности – сделки по передаче имущества в собственность и по получению жилой недвижимости в пользование.

К последней разновидности сделок относится передача в аренду жилого помещения и заключение договора безвозмездного пользования жилым помещением. Следует отметить, что условием действительности договора аренды жилого помещения является его заключение с юридическим лицом, для последующего предоставления права проживания в нем физическим лицам. Практика идет по пути признания договора аренды жилого помещения недействительным, если организация не предоставляет арендованное жилье для проживания граждан¹.

В отличие от договора аренды жилого помещения, существенным признаком которого является его обязательный возмездный характер,

¹ См.: Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 15.07.2009 № КГ-А40/6236-09 по делу № А40-79863/08-91-326. URL: <https://resheniya-sudov.ru> (дата обращения: 16.06.2021).

договор безвозмездного пользования жилым помещением, ссуда, предполагает бесплатное предоставление права пользования жилым помещением в течение времени, определенного по соглашению сторон календарной датой или моментом востребования, о наступлении которого ссудополучатель должен быть предупрежден за три месяца до его наступления.

Вопросы для самоконтроля

1. Дайте определение жилого помещения в соответствии с нормами ЖК РФ.
2. Дайте определение квартиры как объекта жилищных правоотношений.
3. Перечислите права и обязанности собственников жилых помещений.
4. Кто относится к членам семьи собственника жилого помещения?
5. Кто осуществляет государственный учет жилищного фонда?
6. Перечислите основания прекращения права пользования жилым помещением членами семьи собственника жилья.

§ 5. Право собственности в семейных отношениях

Семейные отношения возникают из различных юридических фактов, таких как регистрация брака, рождение ребенка, принятие ребенка, оставшегося без попечения родителей, в семью усыновителя, опекуна (попечителя) и иных. Участниками таких отношений выступают близкие родственники, к которым Семейный кодекс Российской Федерации¹ (далее – СК РФ) относит родителей и детей, дедушек, бабушек и внуков, полнородных и неполнородных братьев и сестер (ст. 14 СК РФ); супругов (ст. 12 СК РФ); лиц, принявших в семью детей, оставшихся без попечения родителей: усыновителей (ст. 124 СК РФ), опекунов (попечителей) (ст. 146 СК РФ), приемных родителей (ст. 153 СК РФ) и их подопечных (ст. 124, 145 СК РФ); иных лиц, таких как отчимы и мачехи, пасынки и падчерицы (ст. 97 СК РФ), воспитанники и фактические воспитатели (ст. 96 СК РФ). Указанный перечень субъектов семейных правоотношений согласно СК РФ является исчерпывающим. Их объединяет принадлежность к семье, формой которой может быть брак, отношения, возникающие из родства, фактического воспитания и принятия ребенка, оставшегося без попечения родителей, в семью. Каждый из указанных субъектов в процессе нахождения в семейных отношениях вовлекается в различного рода правоотношения – личные (неимущественные) и имущественные. Так, отношения по поводу права собственности, возникающего у членов семьи, являются имущественными правоотношениями, обладающими специфическими чертами.

5.1. Право собственности супругов

Регистрация брака является одним из оснований возникновения общей собственности на имущество, приобретенное супругами в таких отношениях (п. 1 ст. 256 ГК РФ). Законный режим имущества супругов распространяется на все имущество, нажитое ими в период брачных отношений, если иное не предусмотрено брачным договором (п. 1 ст. 33 СК РФ) или семейным законодательством (ст. 36, п. 4 ст. 38 СК РФ).

¹ См.: Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

К совместной собственности супругов закон (п. 2 ст. 34 СК РФ) относит следующее имущество:

- денежные средства, полученные каждым из супругов в виде доходов от предпринимательской или трудовой деятельности, от результатов интеллектуальной деятельности, пенсии, пособия и иные выплаты, за исключением тех, которые относятся к специальному назначению (суммы, выплаченные в качестве возмещения вреда, причиненного жизни или здоровью, суммы материальной помощи и т. п.);

- приобретенное за общие доходы: движимое и недвижимое имущество, ценные бумаги (как документарные, так и бездокументарные), внесенные в коммерческие или некоммерческие юридические лица паи, вклады, доли в капитале;

- драгоценности и иные предметы роскоши;

- иное имущество.

Имущество, нажитое в период брака, может быть зарегистрировано на любого из супругов, поскольку данный факт не влияет на изменение совместной собственности супругов, в том числе когда денежные средства, относящиеся к общему доходу, были внесены на имя одного из супругов.

Право на общее имущество супругов возникает не только у тех, кто осуществляет трудовую, предпринимательскую или иную деятельность, приносящую доход, но и у того супруга, который лишен возможности получать самостоятельный доход. К таковым причинам законодатель относит осуществление ведения домашнего хозяйства, или уход за ребенком (детьми), или иные уважительные причины, ставшие препятствием для пополнения семейного бюджета.

Регулирование отношений, касающихся вопросов владения, пользования и распоряжения общим имуществом супругов, осуществляется по правилам ст. 35 СК РФ и ст. 253 ГК РФ, предусматривающим обоюдное согласие при совершении указанных правомочий.

Супруг, вступая в договорные отношения с физическими и юридическими лицами по отчуждению имущества, находящегося в общей собственности, действует в интересах обоих супругов и предполагается, что такое действие осуществляется им при наличии согласия другого супруга (п. 2 ст. 35 СК РФ), т. е. законодатель предусматривает презумпцию взаимного согласия супругов по распоряжению имуществом, находящимся в совместной собственности. Однако на практике нередки случаи, когда один из супругов, совершая

сделку по распоряжению общим имуществом, не учитывает возражения на такие действия другого супруга. В данной ситуации супруг, возражавший по поводу отчуждения общего имущества, вправе обратиться в суд для признания такой сделки недействительной, но при условии доказывания факта, что контрагент по сделке, которому отчуждалось совместно нажитое имущество, знал или должен был знать о его несогласии (п. 2 ст. 35 СК РФ).

В отличие от мелких бытовых сделок, для которых достаточно получить устное согласие супруга, не участвующего стороной в сделке, для крупных сделок необходимо получить письменное согласие, нотариально удостоверенное. Так, на совершение сделки, заключаемой одним из супругов по распоряжению общим имуществом, права на которое подлежат обязательной государственной регистрации или для совершения которой законодатель предусмотрел обязательную нотариальную или государственную форму, необходимо получить письменное согласие другого супруга, удостоверенное у нотариуса. Например, супруги решили продать квартиру, которая находится у них в общей собственности. Для совершения данной сделки супругу, который не выступает в качестве контрагента по договору купли-продажи, необходимо предоставить письменное согласие на совершение сделки, удостоверенное нотариусом. Содержанием такого согласия является выражение его воли, что он не возражает об отчуждении квартиры другим супругом. В случае если сделка будет совершена без указанного согласия, супруг, возражавший против отчуждения квартиры, вправе в судебном порядке признать такую сделку недействительной. Срок исковой давности по данным отношениям составляет один год (п. 3 ст. 35 СК РФ). При оспаривании сделки одним из супругов по поводу того, что им не было дано нотариально удостоверенного согласия, не требуется доказывания факта, что покупатель по сделке знал или должен был знать об отсутствии согласия на совершение сделки по отчуждению имущества.

Регистрирующий орган, осуществляющий регистрацию сделки или прав, возникших на основании сделки, совершение которой произошло при отсутствии письменного согласия другого супруга, вносит соответствующую запись в Единый государственный реестр недвижимости одновременно с государственной регистрацией права собственности покупателя¹.

¹ См.: О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Ст. 38. Ч. 5. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Семейное и гражданское законодательство не запрещают супругам совершать сделки между собой. Это могут быть безвозмездные сделки или сделки, направленные на изменение законного режима имущества супругов, – брачный договор или соглашение о разделе совместно нажитого имущества. Однако следует учитывать, что допустимость совершения той или иной сделки между супругами зависит от установленного режима того имущества, которое задействовано в сделке. Так, невозможно совершить возмездную сделку между супругами в отношении имущества, находящегося у них в совместной собственности, так как при переходе такого имущества от одного супруга к другому имущество по-прежнему будет находиться в совместной собственности. А в отношении имущества, которое у супругов находится в долевой собственности или является их личной собственностью, допустим договор дарения, исключаящий в такой ситуации порождение совместной собственности супругов. Возмездные сделки между супругами осуществляются в отношении имущества, являющегося его личной собственностью по правилам п. 2 ст. 209 ГК РФ, согласно которым собственник по своему усмотрению совершает любые действия по поводу своего имущества без получения чьего-либо согласия.

В отношении имущества, нажитого супругами в период брака, может быть произведен раздел, который становится основанием для прекращения общей собственности супругов и основанием возникновения личной собственности каждым из супругов или долевой собственности. С юридической стороны раздел имущества супругов оформляется в письменной форме в виде соглашения, требующего обязательного нотариального удостоверения (п. 2 ст. 38 СК РФ), которое может быть составлено как в период брака, так и после его расторжения. Инициатором раздела общего имущества супругов может быть один из них, либо такое решение может быть обоюдным. Кроме того, раздел может осуществляться по требованию кредитора одного из супругов для обращения взыскания на долю супруга по его личным обязательствам. В случае, когда между супругами не достигнуто согласия, какое имущество подлежит разделу и в каком размере, заключение такого соглашения становится невозможным. Соответственно, спорная ситуация относительно того, какое имущество будет подлежать разделу, каков размер доли каждого из супругов, разрешается в судебном порядке.

При разделе совместно нажитого имущества супругов в судебном порядке по требованию одного из них суд определяет, какое имущество передается каждому из супругов, и исходит из равенства долей, если иные размеры долей не определены договором между ними. Не исключена ситуация, когда при разделе общего имущества одному из участников таких отношений передается имущество, стоимость которого превышает его долю. Тогда по решению суда производится присуждение соответствующей компенсации, представляющей собой разницу между установленными долями супругов и тем стоимостным превышением, образовавшимся в результате передачи одному из супругов более дорогостоящего имущества. Компенсация может выражаться в виде денежных средств, передачи другого имущества или освобождения от общих обязательств, возникших во время брака.

Размер доли одного из супругов в их общей собственности может быть увеличен по усмотрению суда в интересах несовершеннолетних детей. Однако наличие общего несовершеннолетнего ребенка у супругов не является безусловным основанием для того, чтобы суд отступил от равенства долей при разделе их общего имущества, ему необходимо привести соответствующие мотивы, послужившие основанием для соблюдения интересов ребенка. Вместе с тем вещи, приобретаемые родителями в период брачных отношений для удовлетворения потребностей и развития их совместного ребенка, не подлежат разделу и передаются без какой-либо компенсации тому супругу, с кем остается проживать ребенок. К таким вещам относятся: одежда, обувь, школьные и спортивные принадлежности, музыкальные инструменты, детская библиотека, детская мебель и т. п. Кроме того, разделу не подлежат и вклады, открытые на имя ребенка, пополняемые супругами за счет их общих денежных средств (п. 5 ст. 38 СК РФ).

Изменение равенства долей при разделе общего имущества супругов может быть осуществлено судом не только при соблюдении интересов несовершеннолетнего общего ребенка супругов, но и в интересах одного из супругов – при той ситуации, когда другой супруг во время брачных отношений не получал дохода по неуважительной причине или производил траты общего имущества против интересов семьи.

Предъявление требований о разделе совместно нажитого имущества супругов, брачные отношения которых прекращены в результате расторжения брака, возможно в течение трех лет. Началом течения срока исковой давности по указанным требованиям является общее правило, установленное ст. 200 ГК РФ, согласно которой предусмотрено, что днем начала течения исковой давности является тот, когда лицу стало известно или должно быть известно о нарушении его права. Подобная позиция закреплена в Пленуме ВС РФ от 05.11.1998 № 15¹, согласно которой течение трехлетнего срока исковой давности для требований о разделе общего имущества супругов не следует исчислять с момента расторжения брака в органах записи актов гражданского состояния и соответствующей записи в книге регистрации актов гражданского состояния или со дня вступления судебного решения о расторжении брака, начало течения искового срока определяется по правилам ст. 200 ГК РФ.

Личной собственностью каждого из супругов является имущество, которое:

- поступило на таком праве до момента регистрации брака;
- приобретено в период брака по безвозмездным сделкам (дарение, наследование и иные). Следует отметить, что не все имущество, которое было получено одним из супругов безвозмездно, может быть отнесено к личной собственности супругов. Если имущество получено одним из супругов безвозмездно не на основании безвозмездной сделки, а на основании актов государственных или муниципальных органов, то такое имущество следует отнести к совместной собственности супругов, поскольку это противоречит положениям ст. 36 СК РФ²;
- приобретено в период брака, но за счет личных средств³;
- относится к вещам индивидуального пользования – обувь, одежда, средства гигиены и иные;

¹ См.: О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака: постановление Пленума ВС РФ от 05.11.1998 № 15. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Раздел «Разрешение споров, возникающих в связи с отнесением имущества к общему имуществу супругов» // Обзор судебной практики ВС РФ. 2017. № 2 (утв. Президиумом ВС РФ 26.04.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ Там же.

– исключительное право на результат интеллектуальной деятельности, однако если данное право было создано не одним из супругов, а приобретено за счет общих доходов супругов по договору об отчуждении такого права, то оно относится к совместной собственности супругов¹.

Семейное законодательство предусматривает случаи, когда имущество, принадлежавшее каждому из супругов, может быть по решению суда отнесено к их совместной собственности. Такая трансформация возможна тогда, когда в имущество одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличившие его стоимость за счет:

- общего имущества супругов;
- имущества одного из супругов;
- труда одного из супругов.

Так, в результате капитального ремонта, реконструкции, переоборудования и иных действий с использованием одного из способов вложения в имущество одного из супругов преобразованное имущество становится совместной собственностью супругов, в отношении которого бывшие супруги заявляют требования о его разделе.

Наличие регистрации брака и приобретение супругами в этот период имущества не всегда порождает их общую собственность. Так, по решению суда, когда супруги в период брака прекратили фактические семейные отношения и совместно не проживали и при этом приобретали имущество каждый самостоятельно, то такое имущество может быть признано собственностью каждого из супругов (п. 4 ст. 38 СК РФ).

Изменение законного режима имущества супругов возможно с помощью заключения брачного договора, который может установить совместную, долевую или раздельную собственность супругов как на все имущество, нажитое в период брака, так и на его отдельные части или на имущество каждого из супругов. Для того чтобы наступили такие изменения в отношении общего имущества супругов, необходимо соблюдение требований семейного законодательства, касающихся времени заключения брачного договора, его формы и содержания.

¹ См.: Раздел «Разрешение споров, возникающих в связи с отнесением имущества к общему имуществу супругов» // Обзор судебной практики ВС РФ. 2017. № 2 (утв. Президиумом ВС РФ 26.04.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Заключение брачного договора допускается как до регистрации брака, так и в любой период брака до его расторжения. Однако брачный договор, заключенный до регистрации брака, приобретает юридическую силу только тогда, когда брак зарегистрирован при соблюдении соответствующих требований семейного законодательства (гл. 3 СК РФ).

Особые требования законодатель предъявляет к форме брачного договора: он должен быть обязательно письменным и удостоверен нотариусом, иначе при несоблюдении этих требований договор признается ничтожным и, соответственно, не способен изменить законный режим имущества супругов.

Предметом брачного договора является только регулирование имущественных отношений супругов, возникающих как в период брака, так и после его расторжения. По взаимному согласию супруги в брачном договоре могут определить, какое имущество, приобретенное в браке, будет относиться к их совместной собственности, какое будет принадлежать им на праве долевой собственности с определением долей каждому из них, а какое будет находиться в раздельной собственности на основании факта его приобретения одним из супругов или его регистрации на одного из них. Брачный договор позволяет определить режим собственности не только в отношении существующего имущества у супругов, но и в отношении того имущества, которое будет приобретено в будущем. Законодатель позволяет супругам выбрать не только один из указанных выше режимов собственности, но и несколько одновременно, но при этом свобода выбора супругами режима собственности по брачному договору не безгранична. В случае, когда условия брачного договора ставят одного из супругов в крайне неблагоприятное положение по сравнению с тем, если бы его имущественные интересы регулировались по правилам законного режима имущества супругов, суд по его требованию может признать брачный договор недействительным полностью или частично (п. 2 ст. 44 СК РФ). Указанные основания не являются единственными для признания недействительным брачного договора, это могут быть:

– основания, предусмотренные ГК РФ для признания сделки недействительной, – содержание сделки противоречит закону, погрешности в правоспособности и дееспособности сторон по сделке, разночтение между волей и волеизъявлением стороны при заключении сделки, несоблюдение формы сделки;

- наличие в брачном договоре ограничений правоспособности или дееспособности супругов, а также их права на обращение в суд для защиты нарушенных или оспариваемых прав;

- регулирование брачным договором личных неимущественных отношений супругов и вопросов, определяющих их права и обязанности в отношении общих несовершеннолетних детей;

- присутствие в брачном договоре положений, ограничивающих право нетрудоспособного супруга на получение от другого супруга содержания;

- наличие в брачном договоре иных условий, противоречащих основным началам семейного законодательства, предусмотренным в ст. 1 СК РФ.

При наличии оснований, влекущих признание сделки недействительной, правовые последствия по такой сделке не наступают. Соответственно, если брачный договор был признан недействительным, то невозможно к имуществу, нажитому в период брака, применить иной режим собственности, чем законный режим имущества супругов.

Повлиять на действительность брачного договора могут не только вышеуказанные основания, но и те обстоятельства, которые отнесены семейным законодательством к основаниям для признания брака недействительным (ст. 27 СК РФ). Соответственно, если брак был признан в судебном порядке недействительным, то данный факт влияет не только на брачный договор, признавая его недействительным, но и на права лиц на имущество, приобретенное в такой период при отсутствии брачного договора. Поэтому на имущество, приобретенное во время брака, который в последующем был признан недействительным, распространяются положения ГК РФ о долевой собственности (ст. 244, 245 ГК РФ). Вместе с тем семейное законодательство стоит на защите имущественных прав и интересов добросовестного супруга, пострадавшего от признания брака недействительным (п. 4 ст. 30 СК РФ). В отношении такого супруга суд вправе при разделе имущества, приобретенного совместно до момента признания брака недействительным, применить положения семейного законодательства, регулирующего законный режим имущества супругов (ст. 30, 34, 38 СК РФ), и признать положения брачного договора, если таковой имеется, полностью или частично определяющими режим собственности.

Срок действия брачного договора определяется по соглашению супругов: он может быть определен конкретной датой или наступлением какого-либо события. В случае, когда действие брачного договора прекращается в результате расторжения брака или смерти одного из супругов, режим собственности супругов определяется согласно условиям такого договора. Если брачный договор прекратил свое существование до расторжения брака, то все имущество, приобретенное после его прекращения, подпадает под законный режим имущества супругов.

Заключенный брачный договор может быть изменен или расторгнут в любое время, пока супруги находятся в браке, по их обоюдному согласию путем составления соответствующего соглашения, облеченного в письменную форму, с нотариальным удостоверением. Указанные действия могут повлиять на определение режима собственности супругов, внося свои коррективы, которые не должны игнорироваться при разрешении вопроса о разделе совместно нажитого имущества, а также на определение доли пережившего супруга при возникновении наследственных отношений. В случае, когда брачным договором не предусмотрена совместная собственность ни на один из видов имущества супругов, положения абз. 2 п. 4 ст. 256 ГК РФ не могут быть применимы, а именно, не наследуется пережившим супругом одна вторая доля в праве на общее имущество супругов. Имущество умершего супруга в такой ситуации наследуется по общим основаниям в порядке универсального правопреемства (ст. 1110 ГК РФ) с учетом иных наследников первой очереди (ст. 1142 ГК РФ), если таковые имеются.

5.2. Право собственности других членов семьи

Согласно семейному и гражданскому законодательству несовершеннолетнее лицо обладает рядом имущественных прав, в том числе и правом собственности на имущество, полученное или приобретенное по различным основаниям.

Право собственности у ребенка возникает в отношении следующего имущества:

– доходов, полученных им в виде заработной платы, стипендии и иных доходов, а также денежных средств, предоставленных

законными представителями или с их согласия третьими лицами для приобретения конкретного имущества или без определения такового;

- денежных средств, находящихся на вкладе, открытом на имя несовершеннолетнего, внесенных как самим лицом, достигшим возраста четырнадцати лет, так и его родителями;

- имущества, полученного по договору дарения, иным безвозмездным сделкам или в порядке наследования;

- имущества, приобретенного на личные средства.

Семейное законодательство предусматривает обязанность родителей содержать своих детей (ст. 80 СК РФ), а в некоторых случаях и других членов семьи, к которым относятся трудоспособные совершеннолетние полнородные и неполнородные братья и сестры, дедушки и бабушки (ст. 93, 94 СК РФ). В случае уклонения от данной обязанности указанных выше лиц денежные средства на содержание ребенка взыскиваются в виде алиментов, установленных в судебном порядке, или на основании алиментного соглашения. Денежные суммы, причитающиеся ребенку в виде алиментов, должны расходоваться исключительно в его интересах, несмотря на то, что они поступают в распоряжение родителя, с которым проживает ребенок, или к лицам, заменяющим родителей (опекуны, попечители, приемные родители). Интересы, на которые могут быть потрачены данные денежные средства, самые разнообразные, но объединяет их триада основных направлений жизнедеятельности ребенка – это его содержание, образование и воспитание (п. 2 ст. 60 СК РФ). Соответственно, денежные суммы, относящиеся к алиментам, не могут быть рассмотрены как имущество, на которое у ребенка возникает право собственности, поскольку природа возникновения данных отношений рознится с основаниями возникновения права собственности. Ребенок с рождения и до восемнадцати лет или до приобретения им полной дееспособности до восемнадцати лет обладает правом на содержание от своих родителей, а в случае отсутствия такой возможности – и от других членов семьи. Данный юридический факт не относится ни к первоначальному, ни к производному способу возникновения права собственности. Вместе с тем имущество, которое приобретается из алиментных денежных средств, может стать собственностью ребенка. Например, часть алиментов переводилась на счет, открытый в банке на имя несовершеннолетнего (п. 2 ст. 60 СК РФ), после чего с этих денежных средств было приобретено имущество, ставшее

собственностью этого ребенка. Возникновение права собственности на приобретенное имущество из таких денежных средств обуславливается тем, что по достижении ребенком полной дееспособности он вправе определить дальнейшую судьбу этих денежных средств по своему усмотрению.

Кроме алиментов, несовершеннолетний обладает правом на получение соответствующих пенсий и пособий, если имеются законные для этого основания. Так же, как и алименты, указанные денежные средства поступают в распоряжение родителей или лиц, их заменяющих, и расходуются исключительно в интересах ребенка.

Собственник, который не достиг совершеннолетия или не приобрел полной дееспособности, ограничен по сравнению с полностью дееспособным лицом в совершении действий по определению дальнейшей юридической судьбы имущества. Именно поэтому семейное и гражданское законодательство предусмотрело правила по управлению имуществом, принадлежащим на праве собственности такому субъекту, его законными представителями. Согласно п. 3 ст. 60 СК РФ предусмотрено, что если ставится вопрос об управлении имуществом ребенка, относительно которого он не может принять самостоятельного решения, то родители обязаны руководствоваться положениями ст. 37 ГК РФ. Указанная статья в контексте рассматриваемого вопроса о распоряжении имуществом, находящемся в собственности у несовершеннолетнего, в отношении которого он не вправе совершать такие действия самостоятельно, предусматривает, что законные представители ребенка, вовлекаемые в такого рода отношения, как обязательные участники (п. 1 ст. 26, п. 1 ст. 28 ГК РФ), не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать действия, влекущие уменьшение имущества их подопечных. К таковым законодатель относит совершение сделок, направленных на отчуждение имущества подопечного, его сдачу внаем, аренду, безвозмездное пользование, передачу имущества под залог, обмен или дарение. Кроме того, это сделки, влекущие после их заключения отказ от прав, полагающихся подопечному, уменьшение имущества в результате его раздела или выдел из него долей, а также иные сделки, уменьшающие стоимость имущества подопечного.

Статья 37 ГК РФ не является единственной нормой, регулирующей отношения по поводу управления имуществом ребенка его законными представителями, что подтверждается положениями этой же статьи.

Абзац 2 п. 2 ст. 37 ГК РФ предусматривает, что порядок управления имуществом подопечного определяется по правилам Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»¹ (далее – Закон об опеке).

Для защиты имущественных интересов несовершеннолетнего Закон об опеке предусматривает, что при внесении опекунами денежных средств, принадлежащих несовершеннолетнему, на счета, открытые в банке на его имя, необходимо их застраховать в системе обязательного страхования вкладов в банках России, причем размер денежных средств, находящихся на счету, не должен превышать суммы, предусмотренной для возмещения по вкладам².

Закон об опеке предусматривает и иные способы защиты имущества несовершеннолетнего. Так, при заключении договора займа имущества, принадлежащего подопечному, необходимо заемщику обеспечить возврат займа с помощью залога недвижимого имущества, в ином случае заключение такого договора закон запрещает. Передача имущества несовершеннолетнего в пользование другому лицу на срок свыше пяти лет возможна только при наличии разрешения органа опеки и попечительства, которому способствовало наличие обстоятельств, свидетельствующих о получении выгоды собственником такого имущества.

При отчуждении недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности несовершеннолетнему, его законным представителям необходимо получить письменное согласие органа опеки и попечительства на совершение таких действий. Такое согласие дается, если заключение сделки по отчуждению имущества несовершеннолетнего преследует его имущественные и личные неимущественные интересы.

Ребенок, проживая в семье своих родителей или опекуна (попечителя), не становится автоматически сособственником приобретаемого или полученного безвозмездно ими имущества. В свою очередь, и родители или опекун (попечитель) не приобретают общей собственности на имущество, принадлежащее несовершеннолетнему на праве собственности по тем или иным основаниям. Так, п. 4 ст. 60 СК РФ

¹ См.: Об опеке и попечительстве: федер. закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ. Гл. 4. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: О страховании вкладов в банках Российской Федерации: федер. закон от 23.12.03 № 177-ФЗ. Ст. 11. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

предусматривает, что ребенок не имеет права собственности на имущество родителей, как и родители не имеют права собственности на его имущество. Вместе с тем закон не запрещает таким категориям граждан, проживающим совместно, при наличии взаимного согласия владеть и пользоваться имуществом друг друга. Кроме того, законодатель не исключает вероятности возникновения общей собственности между родителями и детьми (п. 5 ст. 60 СК РФ), которая будет регулироваться по правилам, установленным для долевой собственности согласно гражданскому законодательству. Подобный подход предусмотрен в ст. 17 закона об опеке. Дети, находящиеся под опекой или попечительством, не обладают правом собственности на имущество их законных представителей, которые, в свою очередь, не имеют права собственности на имущество своих подопечных, в том числе и на их денежные средства, выплачиваемые им в качестве алиментов, пенсий, пособий и иных предоставляемых на содержание социальных выплат. Так же, как и семейное законодательство, указанный закон позволяет опекунам (попечителям) приобретать имущество на праве общей собственности (долевой собственности) по основаниям, предусмотренным ст. 244 ГК РФ. В отличие от семейного законодательства, предусматривающего при наличии взаимного согласия родителей и детей возможность владеть и пользоваться имуществом друг друга, Закон об опеке содержит свои нюансы. Дети, находящиеся под опекой (попечительством), вправе только пользоваться имуществом своих опекунов (попечителей), если те дали свое согласие на это. Право пользования у опекунов (попечителей) имуществом, принадлежащим на праве собственности их подопечным, возникает только тогда, когда возникшие отношения между указанными лицами предусматривают возмездное исполнение обязанностей по опеке или попечительству. Опекун или попечитель, добросовестно исполнявшие свои обязанности, предусмотренные договором об осуществлении опеки или попечительства на возмездных условиях, вправе в замен причитающегося им вознаграждения, выплачиваемого за счет доходов от имущества подопечного, средств третьих лиц, а также средств бюджета субъекта Российской Федерации, получить от органа опеки и попечительства согласие на безвозмездное пользование имуществом подопечного в своих интересах. По иным основаниям опекунам или попечителям пользоваться имуществом подопечного закон запрещает.

Отношения, возникающие между отчимом, мачехой и падчерицей, пасынком, урегулированы семейным законодательством исключительно по поводу алиментных обязательств (ст. 97 СК РФ). В связи с этим проецировать отношения, возникающие между родителями и детьми, а также между опекуном (попечителем) и подопечным по поводу владения и пользования имуществом, нельзя. Возникновение общей собственности между отчимом, мачехой и падчерицей, пасынком, а также дальнейшее владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, регулируется по общепринятым правилам, предусмотренным гражданским законодательством.

Вопросы для самоконтроля

1. Дайте определение понятия «законный режим имущества супругов».
2. Какое имущество относится к совместной собственности супругов?
3. Каковы правила, установленные законом по поводу владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в общей собственности супругов?
4. Какое имущество относится к личной собственности каждого из супругов?
5. Дайте определение понятия «договорное имущество супругов».
6. Раскройте содержание брачного договора.
7. Какое имущество может принадлежать на праве собственности несовершеннолетнему лицу?
8. Какие ограничения устанавливаются законом при распоряжении имуществом несовершеннолетнего лица его законными представителями?
9. Какие имущественные права возникают у ребенка на имущество его законных представителей, и наоборот?

§ 6. Особенности правовой охраны права собственности в предпринимательских отношениях

Под правовой охраной принято понимать совокупность гарантий государства, связанных с нормативным запрещением либо иным ограничением определенных действий против охраняемого объекта и направленных на предупреждение и профилактику правонарушений.

Право собственности позволяет собственнику по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, – он вправе использовать свое имущество для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе путем систематического получения прибыли от пользования имуществом.

Понятие предпринимательской деятельности определяется в гражданском законодательстве. Предпринимательской признается самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг. Субъектами предпринимательской деятельности (далее – предпринимателями) являются граждане, зарегистрированные в качестве индивидуального предпринимателя, и юридические лица¹.

Одно из необходимых условий предпринимательской деятельности – обладание хозяйствующим субъектом определенным имуществом,

¹ Гражданское законодательство подразделяет юридические лица на коммерческие и некоммерческие организации. Коммерческие организации – это юридические лица, которые преследуют извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности. Деятельность таких организаций, связанная с использованием имуществом, продажей товаров, выполнением работ или оказанием услуг, является предпринимательской. Некоммерческие организации также могут вступать в возмездные отношения, связанные с использованием имуществом, продажей товаров, работ и оказанием услуг. Первоначально такая деятельность некоммерческих организаций также считалась предпринимательской. Однако впоследствии законодатель стал именовать ее «деятельностью, приносящей доход», т. е. буквальное и историческое толкование законодательства приводит к выводу, что некоммерческие организации не являются субъектами предпринимательской деятельности, поэтому правовая охрана права собственности некоммерческих организаций в данном учебном пособии не рассматривается.

так как оно является, с одной стороны, средством для осуществления предпринимательской деятельности (например, оборудование, необходимое для производства товаров), а с другой – гарантией платежеспособности предпринимателя (на имущество может быть обращено взыскание по обязательствам предпринимателя).

Для формирования имущественной базы предпринимательской деятельности организация или индивидуальный предприниматель могут приобретать имущество либо в собственность, либо во временное владение и пользование. Приобретение имущества на праве собственности коммерческими организациями происходит при формировании уставного (складочного капитала, паевого фонда) хозяйственного общества (товарищества, производственного кооператива), а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством. Имущество, используемое для ведения предпринимательской деятельности, приобретается во владение и пользование по различным основаниям, например по договорам аренды и лизинга.

По экономическому критерию имущество, используемое в предпринимательской деятельности, делят:

- на основные и оборотные средства – исходя из степени участия имущества в процессе производства продукции, стоимости и длительности использования. Основными считаются средства производства, которые, сохраняя свою натуральную форму, многократно используются в процессе производства продукции (здания и сооружения, оборудование, транспорт). Используя основные средства, предприниматели переносят их стоимость на производимую продукцию по частям по мере износа (амортизация). Таким образом, возмещение стоимости основных средств происходит постепенно по мере изготовления и реализации продукции. Оборотными называют средства, которые либо расходуются, либо трансформируются в другие оборотные или основные средства. Оборотные средства полностью переносят свою стоимость на готовую продукцию в течение одного производственного цикла (денежные средства, сырье и материалы, а также готовая продукция);

- имущество производственного и непроизводственного назначения – исходя из возможности использования имущества в процессе производства продукции. Имущество производственного назначения – это имущество, которое непосредственно используется в производственном процессе (машины, оборудование и т. п.), а также

имущество, которое необходимо для его нормального осуществления (здания, цеха, сооружения, электросети и др.) или служит для хранения имущества производственного назначения (склады, элеваторы, хранилища). Имущество непроизводственного назначения непосредственно не используется в производственном процессе, но находится в ведении организаций и промышленных предприятий (жилые дома, детские сады, школы, больницы и др.);

– материальные и нематериальные активы – исходя из наличия или отсутствия овеществленной формы имущества. Материальные активы имеют овеществленную форму. К ним относятся, например, недвижимое имущество, сырье, готовая продукция. Напротив, нематериальные активы не имеют овеществленной формы, но обладают стоимостью и используются в производственных процессах и для сбыта продукции (исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности, исключительные права на средства индивидуализации, деловая репутация субъекта предпринимательской деятельности);

– фонды различного назначения – исходя из целевой направленности имущества. Так, могут формироваться социальный и жилищный фонды, фонд материального поощрения и др. В некоторых случаях законодательство устанавливает специальный режим для имущества, включенного в фонды специального назначения. Например, уставом производственного кооператива может быть предусмотрено формирование неделимого фонда. Имущество неделимого фонда используется в целях, установленных в учредительном документе кооператива (ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 08.05.1996 № 41-ФЗ «О производственных кооперативах»¹). Неделимый фонд кооператива не делится на паи членов кооператива (поэтому он и называется неделимым фондом), на имущество, включенное в неделимый фонд, не может быть обращено взыскание по личным долгам члена кооператива. Кроме того, в некоторых случаях законодательство обязывает субъектов предпринимательской деятельности создавать такие фонды. Например, обязанность формировать резервный фонд предусмотрена для коммерческих организаций – акционерных обществ. В соответствии со ст. 35 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных

¹ См.: О производственных кооперативах: федер. закон от 08.05.1996 № 41-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

обществах»¹ в обществе создается резервный фонд в размере, предусмотренном уставом общества, но не менее 5 % от его уставного капитала. Средства резервного фонда могут использоваться только для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций общества и выкупа акций общества в случае отсутствия иных средств.

Конституция РФ закрепляет возможность осуществления предпринимательской деятельности как на основе частной собственности, так и на основе государственной и муниципальной форм собственности. Тем не менее Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования (далее – публично-правовые образования) самостоятельно предпринимательскую деятельность не осуществляют. Это обстоятельство обусловлено их специальной правоспособностью – публично-правовым образованиям не должны приобретать гражданские права, осуществление которых не соответствует задачам по выражению и защите общественных интересов. На специальный характер правоспособности всех муниципальных образований неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации² (далее – КС РФ).

По этой причине считается, что публично-правовое образование ограничено в возможности осуществлять деятельность, направленную на систематическое получение прибыли. Исключения составляют случаи, когда общественные интересы требуют осуществления государством предпринимательской деятельности. Однако даже в этих случаях публично-правовые образования используют свое

¹ См.: Об акционерных обществах: федер. закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Совета Федерации о проверке конституционности Федерального закона «О переводном и простом векселе»: определение КС РФ от 04.12.1997 № 139-О. П. 3. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; По запросу Администрации Московской области о проверке конституционности части первой пункта 1 и пункта 2 статьи 1015 Гражданского кодекса Российской Федерации: определение КС РФ от 1 октября 1998 г. № 168-О. П. 4. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»; По запросу Правительства Самарской области о проверке конституционности статьи 1, частей шестой и восьмой статьи 2 Федерального закона «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон „Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации“ и статьи 50 Федерального закона „Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации“»: определение КС РФ от 02.11.2006 № 540-О. П. 2. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

имущество для осуществления предпринимательской деятельности, как правило, опосредованно, передавая его государственным и муниципальным унитарным предприятиям.

Унитарные предприятия выступают в качестве специфического инструмента, позволяющего публично-правовым образованиям использовать свое имущество для осуществления предпринимательской деятельности, не передавая это имущество в частную собственность. Создание унитарных предприятий позволяет эффективно использовать государственное и муниципальное имущество, совмещая выполнение общественно важных функций с поступлением в бюджеты части прибыли государственных и муниципальных унитарных предприятий.

Имущество, которое унитарное предприятие получает от учредителя, закрепляется за ним на ограниченном вещном праве – праве хозяйственного ведения, а учредившее предприятие публично-правовое образование сохраняет на это имущество право собственности.

Собственник имущества формирует уставный фонд унитарного предприятия. Размер фонда государственного предприятия не может быть ниже пятисот тысяч рублей, муниципального – ста тысяч рублей. Имущество, полученное унитарным предприятием, выбывает из владения собственника. Оно становится обособленным от имущества учредителя унитарного предприятия и других субъектов, зачисляется на баланс предприятия и служит базой его хозяйственной деятельности и самостоятельной имущественной ответственности. Собственник имущества не вправе изъять используемое не по назначению имущество унитарного предприятия.

В соответствии с положениями ГК РФ и Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»¹ собственник имущества государственного и муниципального предприятия осуществляет следующие полномочия:

- принимает решение о создании, реорганизации и ликвидации унитарного предприятия;
- определяет цели, задачи, предмет, виды деятельности унитарного предприятия;
- утверждает устав унитарного предприятия, вносит в него изменения;

¹ См.: О государственных и муниципальных унитарных предприятиях: федер. закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

- назначает на должность руководителя унитарного предприятия;
- согласовывает прием на работу главного бухгалтера унитарного предприятия;
- дает согласие на распоряжение недвижимым имуществом, а в случаях, установленных законодательством или уставом унитарного предприятия, – на совершение иных сделок;
- дает согласие на участие унитарного предприятия в объединениях коммерческих организаций;
- получает часть прибыли предприятия;
- осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью имущества, принадлежащего унитарному предприятию;
- дает согласие на создание филиалов, открытие представительств унитарного предприятия, а также на участие унитарного предприятия в иных юридических лицах;
- принимает решение о проведении аудиторских проверок, утверждает аудитора и размер оплаты его услуг.

Право хозяйственного ведения, по общему правилу, позволяет унитарному предприятию распоряжаться движимым имуществом, не получая согласия собственника имущества.

Право оперативного управления является формой обособления имущества таких коммерческих организаций, как государственные и муниципальные казенные предприятия.

Полномочия собственника имущества казенного предприятия шире полномочий собственника имущества унитарного предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения. Дополнительными полномочиями собственника имущества казенного предприятия являются:

- определение порядка распределения доходов казенного предприятия;
- дача согласия на распоряжение имуществом;
- возможность изъять излишнее, неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению;
- утверждение сметы доходов и расходов казенного предприятия;
- доведение до казенного предприятия обязательных для исполнения заказов (п. 2 ст. 20 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»).

Хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы, хозяйственные партнерства и крестьянские (фермерские) хозяйства, в отличие от государственных и муниципальных унитарных предприятий, являются собственниками имущества.

Первоначальный источник приобретения имущества коммерческими организациями – вклады учредителей, из которых формируется уставной капитал (складочный капитал, паевой фонд).

Уставной капитал (складочный капитал, паевой фонд) – это закрепленная в учредительных документах сумма вкладов (долей, акций, паев) учредителей (участников) организации.

Порядок формирования уставного капитала (складочного капитала, паевого фонда) определен нормами ГК РФ и специального законодательства применительно к каждому виду организационно-правовой формы коммерческой организации. Однако есть и некоторые общие требования. Например, законодательство требует, чтобы к моменту государственной регистрации учредители уже сформировали определенную часть уставного капитала (складочного капитала, паевого фонда), а оставшуюся часть – в течение установленного срока. Например, в качестве общего правила для формирования уставного капитала хозяйственного общества закон обязывает учредителей оплатить не менее трех четвертей его уставного капитала до государственной регистрации общества, а остальную часть уставного капитала хозяйственного общества – в течение первого года деятельности общества (ст. 66.2 ГК РФ). Специальное правило для формирования уставного капитала общества с ограниченной ответственностью предусматривает, что сроки внесения учредителями вкладов в уставный капитал должны быть определены договором об учреждении общества или решением об учреждении общества, но не могут превышать четыре месяца с момента государственной регистрации общества (ст. 16 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»¹). При создании акционерного общества не менее пятидесяти процентов распределенных акций должны быть оплачены в течение трех месяцев с момента государственной регистрации общества, а оставшаяся часть – в течение года с момента государственной регистрации либо более короткий срок, если он предусмотрен договором о создании

¹ См.: Об обществах с ограниченной ответственностью: федер. закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

общества (ст. 34 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»¹). Сроки и порядок формирования складочного капитала хозяйственных товариществ определяются учредительным договором (ст. 70 и 83 ГК РФ). Аналогичное правило установлено и для внесения вкладов в складочный капитал хозяйственного партнерства: участник партнерства обязан внести вклад в складочный капитал партнерства в порядке, в размерах и в сроки, которые предусмотрены соглашением об управлении партнерством (п. 2 ст. 5 Федерального закона от 03.12.2011 № 380-ФЗ «О хозяйственных партнерствах»²). Члены производственного кооператива обязаны внести к моменту государственной регистрации кооператива не менее чем десять процентов паевого взноса, а оставшуюся часть – в течение года после государственной регистрации кооператива (п. 2 ст. 106.3 ГК РФ, ст. 10 Федерального закона от 08.05.1996 № 41-ФЗ «О производственных кооперативах»³).

Для некоторых организационно-правовых форм коммерческих организаций предусмотрены минимальные размеры уставного капитала:

- для публичных акционерных обществ – сто тысяч рублей;
- для обществ с ограниченной ответственностью и непубличных акционерных обществ – десять тысяч рублей.

В хозяйственных товариществах и производственных кооперативах действует принцип субсидиарной ответственности полных товарищей (членов кооператива) по обязательствам коммерческой организации – они отвечают по ее обязательствам всем своим имуществом (кроме имущества, которое не может быть обращено взысканию). Поэтому складочный капитал (паевой фонд) не является минимальной гарантией прав кредиторов. Следовательно, нет необходимости определять минимальный размер в законе. Размеры уставного капитала и паевого фонда устанавливаются в учредительных документах при создании организации.

В результате своей хозяйственной деятельности коммерческие организации могут приобретать и отчуждать имущество по основаниям, предусмотренным законом. Коммерческие организации, обладающие

¹ См.: Об акционерных обществах: федер. закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: О хозяйственных партнерствах: федер. закон от 03.12.2011 № 380-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ См.: О производственных кооперативах: федер. закон от 08.05.1996 № 41-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

правом собственности на имущество, как и любой собственник, владеют, пользуются и распоряжаются своим имуществом по своему усмотрению с соблюдением пределов данного права.

Характеристику правоотношений собственности, в которых собственником выступает индивидуальный предприниматель, следует начать с разрешения вопроса о разграничении его предпринимательской и «личной» собственности. Суть вопроса заключается в следующем. Если коммерческая организация приобретает в собственность, например, складское помещение, то этот объект недвижимости используется в хозяйственной деятельности собственника. Если подобное помещение приобретает индивидуальный предприниматель, то он может использовать данный объект недвижимости для осуществления предпринимательской деятельности либо для удовлетворения личных, семейных и иных бытовых нужд. Он также может использовать данное имущество одновременно и в предпринимательских, и бытовых целях. Как подчеркнул КС РФ, гражданин (в случае, если он является индивидуальным предпринимателем без образования юридического лица) «использует свое имущество не только для занятия предпринимательской деятельностью, но и в качестве собственно личного имущества, необходимого для осуществления неотчуждаемых прав и свобод. Имущество гражданина в этом случае юридически не разграничено»¹. Такой вывод основан на норме п. 2 ст. 209 ГК РФ, в соответствии с которой собственник может осуществлять по своему усмотрению любые действия в отношении своего имущества, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других охраняемых законом лиц.

Гражданское законодательство не разграничивает имущество гражданина, которым он обладает как индивидуальный предприниматель и как физическое лицо. В соответствии со ст. 24 ГК РФ гражданин отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, взыскание которого не допускается законом. Следовательно, приобрести в собственность какое-либо имущество гражданин может исключительно как физическое лицо, но не как

¹ По делу о проверке конституционности пунктов 2 и 3 части первой статьи 11 Закона Российской Федерации от 24 июня 1993 года «О федеральных органах налоговой полиции»: постановление КС РФ от 17.12.1996 № 20-П. Цит по: Русанов М. С., Клочихин В. А., Швецова К. А. Полномочия в органах внутренних дел по обеспечению взыскания налоговой задолженности (на примере законодательства стран ближнего зарубежья): учеб. пособие. М.: Академия управления МВД России, 2022.

индивидуальный предприниматель. Право собственности на имущество как субъективное право никак не изменится от приобретения или прекращения гражданином статуса индивидуального предпринимателя. Данный вывод поддерживается и органами государственной власти. В частности, Министерство экономического развития Российской Федерации, опираясь на ст. 212 ГК РФ и ст. 5 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹, считает, что участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество, являются собственники недвижимого имущества, к которым отнесены в том числе граждане Российской Федерации, а индивидуальные предприниматели самостоятельными субъектами указанных правоотношений не являются².

Таким образом, для регулирования отношений, возникающих в связи с приобретением и прекращением права собственности индивидуальным предпринимателем, осуществления им правомочий владения, пользования и распоряжения нет необходимости в разграничении «предпринимательского имущества» и «личного имущества». Однако такая потребность имеет место при регулировании некоторых других отношений собственности. Например, такое разграничение имеет значение при исполнении обязанности собственника по содержанию имущества, предусмотренной ст. 210 ГК РФ. Бремя содержания имущества включает в себя обязанность уплаты налога на имущество. Правила налогообложения для имущества, используемого в предпринимательской деятельности, и личного имущества граждан имеют ряд отличий.

Например, норма, закрепленная в абз. 1 п. 17.1 ст. 217 НК РФ³, освобождает от налогообложения доходы физических лиц, полученные от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая привати-

¹ На данный момент Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», упомянутый в письме Министерства экономического развития Российской Федерации, утратил силу. Заменявший его Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» содержит схожую по содержанию статью 4 «Участники отношений при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав», которая позволяет сделать аналогичные выводы (см.: О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»).

² См.: Письмо Минэкономразвития РФ от 15.06.2011 № ОГ-Д05-63. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ См.: Налоговый кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 146-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

зированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более, а также доходы физических лиц, полученные от продажи иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более. Абзац 2 п. 17.1 этой же статьи оговаривает, что данная налоговая льгота не распространяется на доходы, получаемые физическими лицами от продажи имущества, непосредственно используемого индивидуальными предпринимателями в предпринимательской деятельности.

Вопросы для самоконтроля

1. Определите полномочия собственника по использованию имущества в предпринимательской деятельности.
2. Какие субъекты предпринимательских отношений не являются собственниками имущества?
3. Как формируется имущество коммерческих организаций?
4. Какие формы обособления имущества коммерческих организаций предусмотрены законом?

§ 7. Право собственности в международном частном праве

7.1. Особенности регулирования отношений собственности, осложненных иностранным элементом

Международное частное право – это совокупность специфических правовых норм, закрепленных во внутригосударственном законодательстве, международных договорах и выраженных в обычаях, которые регулируют гражданско-правовые, трудовые и иные частноправовые отношения, осложненные иностранным элементом. Иностранный элемент частноправового отношения может проявляться в следующих признаках:

- участие в правоотношении иностранного субъекта (например, осуществление иностранным юридическим лицом права собственности в Российской Федерации);
- объект имущественных отношений расположен на территории иностранного государства (например, совершение сделки, направленной на приобретение имущества, находящегося за рубежом);
- основания возникновения прав и обязанностей (юридические факты) имели место на территории иностранного государства (например, принятие наследства на территории иностранного государства).

Наличие иностранного элемента в гражданском правоотношении в большинстве случаев приводит к тому, что на правоотношение одновременно распространяется действие норм гражданского права нескольких государств, поскольку нормы гражданского права в разных государствах могут отличаться своим содержанием или даже противоречить друг другу. Возникает явление, которое в юриспруденции получило название – «коллизиянная проблема (коллизиянный вопрос)». Специальные нормы международного частного права позволяют урегулировать частноправовые отношения, осложненные иностранным элементом.

Для преодоления коллизиянной проблемы в международном частном праве применяются правовые нормы двух типов: нормы материального права и нормы коллизиянного права. Первые из них имеют обычную для правовых норм структуру и содержание, но,

как правило, их источником является международный договор. Закрепление норм частного права в международном договоре придает им более высокую юридическую силу по сравнению с нормами национального гражданского права, что и позволяет избежать коллизионной проблемы – на территории всех государств, участвующих в международном договоре, применяются одинаковые правила, закрепленные в международном договоре. Коллизионные нормы – это специфические правовые нормы, которые устанавливают не правила поведения для субъектов права, а правила выбора правовой системы (так называемого «применимого права»). Например, ст. 1205 ГК РФ содержит следующую норму: «Право собственности и иные вещные права на недвижимое и движимое имущество определяются по праву страны, где это имущество находится». Как видно, данная норма не определяет вещные права, а лишь указывает, какое право подлежит применению для их определения.

Наличие иностранного элемента в отношениях собственности предполагает их регулирование нормами международного частного права. Особо среди вещных отношений, осложненных иностранным элементом, выделяются отношения, возникающие по поводу иностранных инвестиций, которые регулируются специальными законодательными актами.

Законодательство различных стран неодинаково регулирует вещные отношения, в том числе отношения собственности. Поэтому коллизионные проблемы возникают и при регулировании отношений собственности. При этом господствующим коллизионным принципом для вещных правоотношений в законодательстве и доктрине большинства стран является «закон места нахождения вещи». Данный коллизионный принцип означает, что при необходимости выбора права, применимого к отношениям собственности, применяется право страны, на территории которой находится вещь – объект права собственности.

В соответствии с этим правилом решаются основные коллизионные вопросы правового режима вещей: может ли вещь данного типа быть объектом права собственности, к какой категории имущества вещь относится, как осуществляется и защищается право собственности и т. д.

Применение принципа «закон места нахождения вещи» обосновывается тем, что вещные права являются фундаментом имущественных

отношений, поэтому в любой правовой системе правоприменитель должен иметь возможность установить наличие или отсутствие вещных прав на конкретное имущество. Потенциальный приобретатель вещи должен быть защищен от риска признания оснований приобретения имущества недействительным. Такие риски возрастают, если правовой режим приобретаемой вещи подчинен иностранному праву. Поэтому современная правовая доктрина считает наиболее оптимальным решением определять права на приобретаемую вещь в соответствии с правом того государства, где эта вещь находится. В этом случае вещь, право собственности, приобретенное субъектом на территории одного государства, сохраняется за ним при изменении места нахождения вещи (данное обстоятельство имеет значение при приобретении имущества за границей). Данный коллизионный принцип удобен и для установления основных признаков правового режима вещей – оборотоспособности вещей и определения объема права собственности. Например, если имущество перемещается из одного государства в другое, то требования к его оборотоспособности и объем прав на это имущество изменяется согласно законам соответствующих государств.

Таким образом, закреплению в законодательстве коллизионного принципа «закон места нахождения вещи» в отношении движимых и недвижимых вещей способствовали, во-первых, простота, ясность и стабильность его применения, которые обеспечиваются в том числе достоверностью записей в реестрах прав на имущество, во-вторых, стремление расширить пространственную сферу действия национального закона по мере усиления роли движимого капитала (например, ценных бумаг)¹.

В отечественной правовой системе коллизионный принцип «закон места нахождения вещи» закреплён в качестве общего правила разрешения коллизионных проблем в сфере регулирования вещно-правовых отношений (ст. 1205.1 ГК РФ).

Большинство правовых систем проводит различие между движимым и недвижимым имуществом. Общеизвестно, что к недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные

¹ См.: Любарская Т. С. Коллизионная привязка к местонахождению вещи для определения права, применимого к вещным правам: достоинства и недостатки // Закон. 2016. № 8. С. 49.

водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Эти объекты права собственности признаются недвижимостью в силу своих физических свойств, поэтому будут считаться недвижимым имуществом в большинстве правовых систем. Однако помимо них к недвижимым вещам могут относиться также иные объекты в силу прямого указания закона, а перечень таких вещей в разных государствах может отличаться. Например, в нашем государстве, в силу прямого указания закона, к недвижимым вещам отнесены и подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания (п. 1 ст. 130 ГК РФ), предприятия (ст. 132 ГК РФ), недвижимые комплексы (ст. 133.1 ГК РФ). Коллизионный вопрос о принадлежности вещи к категориям движимого или недвижимого имущества разрешается в Российской Федерации по праву страны, где это имущество находится (ст. 1205 ГК РФ).

Аналогичное коллизионное правило решает вопрос, какие вещные права вообще возможны и каково их содержание. В разных государствах гражданское право по-разному определяет перечень прав, которые относятся к категории вещных. Право собственности, являясь центральным институтом вещного права, признается всеми правовыми системами. А вот перечень вещных прав лиц, не являющихся собственниками вещей, будет различным в разных государствах. Например, в ГК РФ закрепляются: право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265), право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268), сервитута (ст. 274–277), право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294) и право оперативного управления имуществом (ст. 296). Все перечисленные вещные права лиц, не являющихся собственниками имущества, кроме сервитута, как правило, отсутствуют в иностранных правовых системах.

Из содержания ст. 1205 ГК РФ вытекает, что правом страны, где находится вещь, определяется и содержание вещных прав.

Следующая коллизионная проблема вещных прав связана с определением оснований возникновения и прекращения вещных прав. Данную коллизионную проблему можно считать одной из наиболее острых для вещных правоотношений. Поскольку приобрести имущество можно только по основаниям, предусмотренным законом

(в Российской Федерации это правило закреплено в ст. 8 и 218 ГК РФ), ее последствием может стать вопрос о признании права собственности за приобретателем, например в случае, если собственник со своим имуществом перемещается на территорию государства, законодательство которого не признает основание приобретения права собственности на это имущество в качестве юридического факта.

В действующем российском законодательстве вопросам применения того или иного права к случаям возникновения и прекращения права собственности посвящены нормы ст. 1206 ГК РФ. В ней содержатся фактически три нормы: общее правило для случаев возникновения и прекращения вещного права; норма, определяющая право, применимое в отношении движимого имущества, находящегося в пути, и норма, определяющая применимое право для случаев, когда возникновение права собственности и иных вещных прав основано на приобретательной давности.

Общее правило в выборе права, применимого к основаниям возникновения и прекращения права собственности, построено в соответствии с ключевым коллизионным принципом вещного права – «закона места нахождения вещи». В соответствии с п. 1 ст. 1206 ГК РФ возникновение и прекращение права собственности и иных вещных прав на имущество определяются по праву страны, где это имущество находилось в момент, когда имело место действие или иное обстоятельство, послужившее основанием для возникновения и прекращения права собственности и иных вещных прав, если иное не предусмотрено законом.

Пункт 2 ст. 1206 ГК РФ посвящен возникновению и прекращению права собственности на вещи, которые находятся в процессе перемещения между территориями государств (в доктрине международного частного права такое имущество именуется «товаром в пути»). Применить общее коллизионное правило о возникновении и прекращении вещных прав в этом случае затруднительно, поскольку не всегда возможно определить, где находилось имущество в конкретный момент времени. Наиболее распространенными способами преодоления этой коллизионной проблемы являются закон места отправления и закон места назначения «товара в пути». Российское законодательство использует первый вариант: в соответствии с п. 2 ст. 1206 ГК РФ возникновение и прекращение права собственности и иных вещных прав по сделке, заключаемой в отношении находящегося

в пути движимого имущества, определяется по праву страны, из которой это имущество отправлено, если иное не предусмотрено законом.

Приобретательная давность – промежуток времени, по истечении которого лицо, владеющее добросовестно, открыто и непрерывно чужим имуществом как своим собственным, приобретает право собственности на это имущество (ст. 234 ГК РФ). Большинство правовых систем признают такой способ приобретения имущества в собственность, но продолжительность срока приобретательной давности и порядок его исчисления может разниться. Например, в Российской Федерации такой срок установлен в 5 лет для движимого имущества и 15 лет для недвижимого имущества. В Соединенных Штатах Америки сроки приобретательной давности могут составлять в различных штатах от 5 до 20 лет¹.

В Российской Федерации возникновение права собственности на имущество в силу приобретательной давности определяется по праву страны, где имущество находилось в момент окончания срока приобретательной давности (п. 3. ст. 1206 ГК РФ).

Из всех коллизионных правил разрешения коллизионных вопросов о возникновении права собственности можно сделать общий вывод: право собственности на движимое имущество, возникшее по месту его нахождения, не прекращается при перемещении этого имущества в Российскую Федерацию, даже если отечественным законодательством не предусмотрен аналогичный порядок его возникновения.

Однако правило о разрешении коллизионных вопросов вещного права на основе «закона места нахождения вещи» в нашей правовой системе имеет одно исключение. Коллизионным правом установлены особенности в коллизионном регулировании права собственности и иных вещных прав на транспортные средства, суда и иное имущество, подлежащее государственной регистрации. Здесь определяющим является не «закон места нахождения вещи», а право страны их регистрации. В Российской Федерации право собственности на транспортные средства, подлежащие внесению в государственные реестры, определяется по праву страны, где транспортное средство внесено в реестр.

¹ См.: Изосимов С. В. Приобретательная давность. Институт приобретательной давности в США. URL: <https://advokatizosimov.ru> (дата обращения: 27.06.2021).

7.2. Правовое регулирование иностранных инвестиций

Развитие отдельных отраслей и экономики в целом в некоторых государствах осуществляется за счет привлечения дополнительных средств из-за рубежа – иностранных инвестиций. Правовой режим иностранного капитала определяется внутренним законодательством, двусторонними и многосторонними договорами и отличается в разных странах в зависимости от отношения государства к иностранной составляющей в национальной экономике.

Поскольку иностранные инвестиции – это, по сути, собственность иностранных субъектов (инвесторов), в области международного частного права анализируется правовой режим этого имущества на территории стран-импортеров капитала или, как их еще называют в специальной литературе, «принимающих стран», а также особенности правового статуса иностранных инвесторов.

Внутреннее законодательство, регулирующее исследуемые отношения, носит, как правило, комплексный характер. К нему относятся специальные инвестиционные законы, отраслевые законы (кодексы) (земельные, природоресурсные и т. д.), положения валютного, таможенного, трудового законодательства, регулирующего отношения с иностранным элементом.

Исходя из того, что инвестиционные правоотношения всегда осложнены иностранным элементом (иностранным является субъект правоотношения), особенностью инвестиционного законодательства следует считать то, что оно минимально использует коллизионный метод регулирования, т. е. нормы инвестиционного законодательства носят материально-правовой характер и прямо регулируют отношения между иностранным частным инвестором и государством. Принимающее государство по своему усмотрению устанавливает условия и порядок допуска иностранных инвестиций в экономику страны, определяет правовой режим инвестиций. Режим для иностранных капиталовложений избирается исходя из интереса принимающего государства к привлечению средств иностранных инвесторов.

Для иностранных инвесторов может быть предоставлен национальный режим, т. е. иностранные инвесторы наделяются тем же объемом правоспособности к отечественным инвесторам. Иностраным вкладчикам может быть определен режим наиболее благоприятствуемой нации – в этом случае иностранные инвесторы различных

государств будут обладать равным объемом прав и обязанностей и никому из них не будут предоставлены какие-либо преимущества. И, наконец, иностранному вкладчику может быть предоставлен привилегированный режим, который может включать полное или частичное освобождение от уплаты таможенных пошлин и налогов, льготы при ввозе сырья и оборудования и вывозе готовой продукции и т. д. Привилегированный режим обычно устанавливается для слабых отраслей экономики районов, географически удаленных от промышленно развитых центров, труднодоступных регионов, требующих крупных капиталовложений.

На сегодняшний день стандартом для правового государства считается предоставление иностранному инвестору национального режима. При таком режиме отечественные и все иностранные инвесторы выступают на рынке инвестиций как равноправные партнеры. Тем не менее национальный режим, как правило, не бывает полным. Исключения (изъятия) из национального режима делаются для защиты некоторых государственных интересов, проведения государственного контроля развития отдельных отраслей, а также сохранения конкурентоспособности отечественных предпринимателей.

Эти ограничения могут быть сделаны в форме: 1) установления условий допуска иностранного капитала в определенной отрасли; 2) ограничения доли иностранного участия в капитале предприятия (создание смешанных предприятий с обязательным участием национального капитала); 3) создания специального фискального (налогового) режима.

В Российской Федерации отношения, возникающие в связи с осуществлением иностранного инвестирования, регулируются специальными законами: Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»¹ и Федеральным законом от 09.07.1999 № 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» (далее – Закон об иностранных инвестициях)².

¹ См.: Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: федер. закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Об иностранных инвестициях в Российской Федерации: федер. закон от 09.07.1999 № 160-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Статья 2 Закона об иностранных инвестициях определяет иностранные инвестиции как все вложения иностранного капитала, осуществляемые иностранным инвестором непосредственно и самостоятельно, в объект предпринимательской деятельности на территории Российской Федерации в виде объектов гражданских прав, принадлежащих иностранному инвестору, если такие объекты гражданских прав не изъяты из оборота или не ограничены в обороте в Российской Федерации в соответствии с федеральными законами, в том числе денег, ценных бумаг (в иностранной валюте и валюте Российской Федерации), иного имущества, имущественных прав, имеющих денежную оценку исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальную собственность), а также услуг и информации.

Анализ действующих законодательных актов дает основания для утверждения о предоставлении иностранным инвесторам в Российской Федерации национального режима с некоторыми налоговыми и таможенными льготами (ст. 16–17 Закона об иностранных инвестициях).

Помимо национального законодательства, источником инвестиционного права являются международные договоры. В настоящее время на территории нашего государства действуют двусторонние инвестиционные соглашения, заключенные СССР и Российской Федерацией с зарубежными странами. Основные принципы этих соглашений выражаются во взаимном поощрении инвестиций на территории договаривающихся государств, установлении благоприятных режимов иностранной собственности и в предоставлении различных гарантий по защите интересов инвесторов.

Один из наиболее острых вопросов правового регулирования инвестиционных отношений – разрешение споров между иностранным инвестором и «принимающим государством». Актуальность данной проблемы обусловлена отсутствием юридического равенства между участниками спора, поскольку «принимающее государство» обладает суверенитетом. Международное сообщество разработало несколько механизмов правового разрешения конфликтов. Один из таких механизмов закреплён в Конвенции об урегулировании инвестиционных споров между государствами и физическими или юридическими

лицами других государств (Вашингтон, 1965)¹. В ней предусмотрены правила примирительной и арбитражной процедуры разрешения споров. На основании Конвенции был создан Международный центр по разрешению инвестиционных споров при Международном банке реконструкции и развития. Еще одна процедура урегулирования подобных споров, основанная на механизме страхования, реализована в положениях Конвенции об учреждении Многостороннего агентства по гарантиям инвестиций (Сеул, 1985)².

Вопросы для самоконтроля

1. В чем проявляется особенность правового регулирования отношений собственности, осложненных иностранным элементом?
2. Дайте определение понятия «иностранные инвестиции».
3. Как разрешаются коллизионные вопросы вещных правоотношений?
4. Назовите основные источники правового регулирования отношений, возникающих в сфере вложения средств иностранных инвесторов в объекты предпринимательства на территории Российской Федерации.

¹ См.: Конвенции об урегулировании инвестиционных споров между государствами и физическими или юридическими лицами других государств (Вашингтон, 1965). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Эта конвенция подписана Россией 16.06.1992, однако до настоящего времени не ратифицирована.

² См.: Конвенция об учреждении Многостороннего агентства по гарантиям инвестиций (Сеул, 1985). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

§ 8. Уголовно-правовые и административно-правовые средства правовой охраны права собственности

8.1. Право собственности как объект административно-правовой охраны

Конституция РФ признает и защищает равным образом частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности.

Одной из главных задач законодательства об административных правонарушениях в соответствии со ст. 1.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях¹ (далее – КоАП РФ) является охрана собственности. Под охраной КоАП РФ находятся все формы собственности. В КоАП РФ законодателем выделена отдельно гл. 7, нормы которой предусматривают административное наказание за нарушение права собственности. КоАП РФ не ограничен одной главой по охране права собственности, ряд статей Особенной части КоАП РФ посвящены охране права собственности и размещены в разных главах.

Проанализировав составы административных правонарушений, содержащиеся в гл. 7 КоАП РФ, можно выделить ряд общественных отношений, которые объединены общим видовым объектом и направлены на защиту следующих прав.

Право собственности на имущество:

1. Умышленное уничтожение и повреждение чужого имущества, не повлекшее причинение значительного ущерба (ст. 7.17 КоАП РФ). Субъективная сторона рассматриваемого правонарушения характеризуется прямым умыслом, поэтому если уничтожение или повреждение имущества совершается по неосторожности, то административная ответственность не наступает. В случаях, когда причиняется значительный ущерб, наступает уголовная ответственность по ст. 167 Уголовного кодекса РФ² (далее – УК РФ).

¹ См.: Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 30.04.2021, с изм. от 17.05.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (в ред. от 05.04.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Под уничтожением имущества понимается его ликвидация или приведение его в негодность (имущество не подлежит восстановлению).

Под повреждением понимается невозможность полноценного использования имущества, функциональные свойства которого могут быть восстановлены путем ремонта.

2. Мелкое хищение чужого имущества (ст. 7.27 КоАП РФ). Мелкое хищение образует состав административного правонарушения только в случае, если оно совершено путем кражи, мошенничества, присвоения или растраты, при отсутствии признаков преступления.

Под хищением понимается совершенное с корыстной целью противоправное безвозмездное изъятие и (или) обращение чужого имущества в пользу виновного или других лиц, причинившие ущерб собственнику или иному владельцу этого имущества.

Предметом хищения выступает имущество, а объектом – отношения собственности. Предмет хищения является материальным (обладает вещными признаками).

Для квалификации по ст. 7.27 КоАП РФ необходимо учитывать стоимость похищенного имущества. Так, если стоимость похищенного составляет менее 1 000 рублей, административная ответственность наступает по ч. 1 ст. 7.27 КоАП РФ. В случаях, когда стоимость имущества составляет от 1 000 до 2 500 рублей и лицо, совершившее данное административное правонарушение, не подвергнуто административному наказанию по ч. 2 ст. 7.27 КоАП РФ, административная ответственность наступает по ч. 2 ст. 7.27 КоАП РФ. При хищении имущества, стоимость которого превышает 2 500 рублей, а также в случаях, когда лицо подвергнуто административному наказанию по ч. 2 ст. 7.27 КоАП РФ и повторно совершает мелкое хищение, наступает уголовная ответственность.

3. Причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием при отсутствии признаков уголовно наказуемого деяния (ст. 7.27.1 КоАП РФ).

Право собственности на природные ресурсы.

В главах 7, 8, 10 КоАП РФ закреплены административные экологические правонарушения. Административная ответственность за экологические правонарушения наступает за нарушение законодательства в области охраны окружающей среды.

Составы экологических правонарушений отличаются друг от друга, и за каждое из них наступает административная ответственность.

Экологические правонарушения можно разделить на следующие группы:

1. Составы административных правонарушений, устанавливающие ответственность за нарушение правил охраны отдельных природных объектов. Так, за порчу земли наступает административная ответственность по ст. 8.6 КоАП РФ. Под порчей земли понимается механическое или химическое воздействие на ее плодородный слой, вследствие чего природные свойства плодородного слоя ухудшаются или утрачиваются.

При применении пестицидов и агрохимикатов необходимо соблюдать установленные регламенты и правила их применения, для того чтобы обеспечить безопасность и исключить неблагоприятное воздействие на здоровье людей и окружающую природную среду. Если в результате такого рода нарушений пострадает земля, виновный понесет ответственность по ч. 2 ст. 8.6 КоАП РФ.

В соответствии со ст. 8 ЛК РФ лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности. Находясь в лесах, необходимо соблюдать правила санитарной безопасности, за нарушение данных правил предусмотрена административная ответственность, содержащаяся в ст. 8.31 КоАП РФ. Перечень правил санитарной безопасности в лесах содержится в постановлении Правительства РФ от 09.12.2020 № 2047 «Об утверждении Правил санитарной безопасности в лесах». В статье 7.9 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за самовольное занятие лесных участков.

За пользование объектами животного мира и водными биологическими ресурсами без разрешения предусмотрена административная ответственность по ст. 7.11 КоАП РФ.

2. Составы административных правонарушений, устанавливающие ответственность за нарушение правового режима территорий с особым эколого-правовым статусом. Так, за нарушение правил охраны и использования природных ресурсов на особо охраняемых природных территориях ответственность наступит по ст. 8.39 КоАП РФ.

Право собственности на землю.

Объектом земельного административного правонарушения являются общественные отношения по использованию и охране земли. Земля, как природный объект, земельный участок составляют предмет

земельного правонарушения¹. Субъектами данных административных правонарушений являются физические и юридические лица.

ЗК РФ в ст. 15 закрепляет положение, что земельные участки могут принадлежать как гражданам, так и юридическим лицам, за исключением земельных участков, которые изъяты из гражданского оборота. Земельные правонарушения, за которые наступает административная ответственность, можно разделить на группы:

1. Использование земельных участков. К ним относятся невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв (ст. 8.7 КоАП РФ) и др.

2. Земельный участок как природный объект, что также является экологическим правонарушением (ст. 8.3, 8.6, 8.12 КоАП РФ).

3. Земельный участок как недвижимое имущество. Так, за самовольное занятие земельного участка предусмотрена административная ответственность по ст. 7.1 КоАП РФ, за самовольную застройку площадей залегания полезных ископаемых – по ст. 7.4 КоАП РФ, за самовольное занятие лесных участков – по ст. 7.9 КоАП РФ и др.

Право собственности на объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации.

Отношения в данной области регулируются в том числе Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»².

КоАП РФ предусматривает административную ответственность за нарушение требований законодательства об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и за нарушение режима землепользования в пределах границ Российской Федерации объектов культурного наследия или несоблюдение ограничений, установленных в границах охранных зон объектов культурного наследия (пп. 1–3 ст. 7.13 КоАП РФ); неисполнение или ненадлежащее исполнение должностным лицом возложенных на него обязанностей, повлекшее уничтожение или повреждение объекта культурного наследия (п. 4 ст. 7.13 КоАП РФ) и другие деяния.

¹ См.: Земельное право: практикум / авт.-сост. Ю. В. Егорова, Р. В. Ильясов. Иркутск: ФГКОУ ВО ВСИ МВД России, 2017. С. 30.

² См.: Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации: федер. закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 24.02.2021). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Право собственности на воду, электрическую, тепловую энергию, нефть или газ.

Административная ответственность за самовольное подключение и использование электрической, тепловой энергии, нефти или газа, системы водоснабжения и водоотведения закреплена в ст. 7.19, 7.20 КоАП РФ.

Право пользования жилыми помещениями.

За ненадлежащее осуществление данного права наступает административная ответственность по следующим статьям КоАП РФ:

1) статья 7.21 – нарушение правил пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме;

2) статья 7.22 – нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений;

3) статья 7.23 – нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами;

4) статья 7.32.2 – нарушение требований жилищного законодательства к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»¹.

Право собственности Российской Федерации на объекты недвижимости.

За нарушение порядка распоряжения объектом нежилого фонда, находящимся в федеральной собственности, и использования объекта наступает административная ответственность в соответствии со ст. 7.24 КоАП РФ.

Ниже приведена статистика по административным правонарушениям в области охраны права собственности в период с 2019 по 2021 г. согласно данным судебной статистики Российской Федерации².

¹ См.: Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда: постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² См.: Судебная статистика Российской Федерации: официальный сайт. URL: <http://stat.api-пресс.рф> (дата обращения: 03.05.2022).

Показатель	Рассмотрено дел	Подвергнуто наказанию	Оправдано	Наказание штрафом	Размер штрафов (тыс. руб.)
Самовольная добыча янтаря (ст. 7.5 КоАП РФ)					
2019 г.	105	73	6	73	11 230
2020 г.	86	65	3	65	9 830
2021 г.	45	31	4	31	3 704
Самовольное занятие водного объекта или пользование им с нарушением установленных условий (ст. 7.6 КоАП РФ)					
2019 г.	245	156	33	141	3 518
2020 г.	243	132	31	113	3 483
2021 г.	189	100	26	84	2 855
Пользование объектами животного мира и водными биологическими ресурсами без разрешения (ч. 2 ст. 7.11 КоАП РФ)					
2019 г.	140	88	23	0	0
2020 г.	206	121	22	0	0
2021 г.	211	93	43	0	0
Нарушение авторских и смежных прав, изобретательских и патентных прав (ст. 7.12 КоАП РФ)					
2019 г.	1 274	788	82	724	6 560
2020 г.	711	425	52	429	4 520
2021 г.	676	449	37	407	5 129
Нарушение требований законодательства об охране объектов культурного наследия (ст. 7.13, 7.14 КоАП РФ)					
2019 г.	2 846	1 631	523	1 545	121 228
2020 г.	2 818	1 549	610	1 457	113 668
2021 г.	3 420	2 053	580	1 868	145 991
Уничтожение или повреждение объектов культурного наследия (ст. 7.14.1, 7.14.2 КоАП РФ)					
2019 г.	375	199	43	183	9 835
2020 г.	291	158	19	152	9 132
2021 г.	249	121	20	116	8 226

Проведение археологических полевых работ без разрешения, незаконный оборот археологических предметов (ст. 7.15, 7.15.1 КоАП РФ)					
2019 г.	127	44	10	44	319
2020 г.	97	50	7	50	236
2021 г.	51	30	2	30	178
Незаконное изменение правового режима земельных участков, отнесенных к земле историко-культурного назначения (ст. 7.16 КоАП РФ)					
2019 г.	1	1	0	1	10
2020 г.	5	0	0	0	0
2021 г.	1	0	0	0	0
Уничтожение или повреждение чужого имущества (ст. 7.17 КоАП РФ)					
2019 г.	27 952	22 024	1 125	22 009	8 106
2020 г.	27 932	21 404	1 285	21 403	9 424
2021 г.	25 273	19 361	1 031	19 353	6 788
Самовольное подключение и использование электрической, тепловой энергии, нефти или газа (ст. 7.19 КоАП РФ)					
2019 г.	46 561	33 076	3 707	32 998	288 428
2020 г.	30 122	21 249	2 637	21 205	183 524
2021 г.	31 679	22 779	2 615	22 739	193 376
Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (ч. 2 ст. 7.23.2, ст. 7.23.3 КоАП РФ)					
2019 г.	1 323	661	376	456	28 648
2020 г.	469	248	148	161	7 400
2021 г.	692	347	218	193	7 772
Нарушение порядка распоряжения объектом нежилого фонда, находящимся в федеральной собственности, и использования указанного объекта (ст. 7.24 КоАП РФ)					
2019 г.	495	390	20	371	943
2020 г.	526	410	37	394	854
2021 г.	408	332	11	315	729
Мелкое хищение (ст. 7.27 КоАП РФ)					
2019 г.	156 371	129 185	3 029	79 660	127 386
2020 г.	141 048	113 167	3 097	68 628	115 536
2021 г.	133 630	108 667	2 702	65 358	106 869

Причинение имущественного ущерба путем обмана и злоупотребления доверием (ст. 7.27.1 КоАП РФ)					
2019 г.	2 028	1 456	121	1 446	7 519
2020 г.	1 555	1 054	86	1 048	4 923
2021 г.	1 736	1 199	86	1 196	5 510
Нарушение установленного порядка патентования объектов промышленной собственности в иностранных государствах (ст. 7.28 КоАП РФ)					
2019 г.	10	8	0	0	0
2020 г.	0	0	0	0	0
2021 г.	3	2	0	2	10
Нарушение порядка размещения заказа на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд (ст. 7.30 КоАП РФ)					
2019 г.	13	0	2	0	0
2020 г.	10	2	0	2	33
2021 г.	4	0	2	0	0
Нарушение порядка ведения реестра контрактов (ст. 7.31, ч. 2 ст. 7.32.3, ст. 7.35 КоАП РФ)					
2019 г.	329	260	22	252	901
2020 г.	267	212	32	196	1 248
2021 г.	190	130	18	112	12 323
Действия (бездействие), повлекшие неисполнение обязательств, предусмотренных контрактом (ч. 7 ст. 7.32 КоАП РФ)					
2019 г.	627	355	51	256	1 538 587
2020 г.	1 497	822	127	559	1 024 538
2021 г.	3 607	2 034	243	1 349	3 488 720
Нарушение требований жилищного законодательства к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (ст. 7.32.2 КоАП РФ)					
2019 г.	3	2	0	2	21
2020 г.	10	5	0	5	95
2021 г.	9	4	1	4	3 433
Нарушение срока и порядка оплаты товаров (работ, услуг) при осуществлении закупок для обеспечения государственных и муниципальных нужд (ч. 2 ст. 7.32.5 КоАП РФ)					
2019 г.	37	9	6	0	0
2020 г.	75	29	16	0	0
2021 г.	81	32	19	0	0

Иные правонарушения в области охраны собственности (иные статьи гл. 7 КоАП РФ)					
2019 г.	1 385	878	79	785	8 083
2020 г.	949	597	72	506	17 687
2021 г.	1 000	599	50	520	243 803

Данные официальной статистики чрезвычайно важны, однако следует принимать во внимание, что количество правонарушений, совершаемых в области охраны права собственности, реально может отличаться от действительности. Соответственно, несправедливо делать вывод о стабилизации состояния правонарушений в области охраны права собственности, так как реальное число правонарушений должно определяться не только исходя из числа данных, нашедших отражение в официальных статистических документах, но и тех, которые по факту совершены или совершаются, однако еще не выявлены.

КоАП РФ охраняет широкий круг общественных отношений, которые прямо или косвенно связаны с правом собственности. Ряд административных правонарушений, смежных с нормами УК РФ, которые устанавливают уголовную ответственность за преступления и включены в различные главы УК РФ, закреплен в гл. 7 КоАП РФ.

Административная ответственность в области охраны права собственности не ограничена КоАП РФ, так как она еще может быть предусмотрена законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях.

8.2. Право собственности как объект уголовно-правовой охраны

В соответствии с ч. 1 ст. 2 УК РФ одной из главных задач УК РФ является охрана права собственности. Законодатель выделил группу преступлений против собственности в отдельную гл. 21 УК РФ. Расположение гл. 21 «Преступления против собственности» в УК РФ непосредственно за разделом об ответственности за преступления против личности обусловлено отношением законодателя к посягательству на право собственности как к одному из наиболее опасных преступлений.

Статистика по России свидетельствует, что преступления, совершаемые против собственности, имеют наибольший удельный вес

в числе зарегистрированных. Более половины из них (55,3 %) в стране составляют хищения чужого имущества, и почти каждое шестое – кража (16,4 %). Каждое шестьдесят седьмое (1,5 %) зарегистрированное преступление – квартирная кража. В январе – декабре 2021 г. их число сократилось на 16,2 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Количество краж за январь – декабрь 2021 г. составило 733 075, раскрыто – 275 666¹.

В соответствии с итогами работы судов общей юрисдикции Волгоградской области за 2020 г., опубликованными на официальном сайте Волгоградского областного суда² в 2020 г., федеральными и мировыми судьями региона было рассмотрено 14 753 уголовных дела, из которых наибольшее количество (45 %) составляют преступления против собственности.

Проанализировав составы преступлений, содержащихся в гл. 21 УК РФ, можно отметить следующие сходные черты, присущие преступлениям против собственности:

1. Объект преступлений – отношения собственности. Некоторые деяния являются многообъектными (ст. 161–163 УК РФ).

2. Объективную сторону большинства преступлений против собственности образует действие, некоторые преступления могут быть совершены путем бездействия (ст. 168 УК РФ). Большая часть преступлений против собственности имеют материальный состав.

3. Субъективная сторона преступлений, содержащаяся в ст. 158–167 УК РФ, предполагает вину в форме умысла, а в ст. 168 УК РФ характеризуется неосторожной виной. Обязательным признаком кражи (ст. 158 УК РФ), мошенничества (ст. 159 УК РФ), присвоения или растраты (ст. 160 УК РФ), грабежа (ст. 161 УК РФ), разбоя (ст. 162 УК РФ), хищения предметов, имеющих особую ценность (ст. 164 УК РФ), является корыстная цель. Корыстность выражается в том, что виновный преступным путем стремится удовлетворить свои материальные потребности.

4. Субъект преступлений – вменяемое физическое лицо, достигшее возраста уголовной ответственности. Так, за совершение преступлений,

¹ См.: Состояние преступности в России за январь – декабрь 2021 года: сборник, подготовленный ФГУ «Главный информационно-аналитический центр».

² См.: Волгоградский областной суд: официальный сайт. URL: <http://oblsud.vol.sudrf.ru> (дата обращения: 18.06.2021).

предусмотренных ст. 158, 161–163, 166, ч. 2 ст. 167 УК РФ, уголовная ответственность наступает с 14 лет, преступлений, предусмотренных ст. 159–160, 164, 165, ч. 1 ст. 167, 168 УК РФ, ответственность наступает с 16 лет.

Ниже рассмотрены ключевые особенности статей, направленных на охрану права собственности.

Глава 21 УК РФ начинается со ст. 158 УК РФ «Кража». Предметом кражи является имущество. УК РФ не содержит понятие имущества и не раскрывает его содержания. К имуществу относятся – вещи, в том числе наличные денежные средства, ценные бумаги (суррогаты денег), документы, выступающие в качестве эквивалента денежных средств при оплате товаров, работ или услуг, денежные средства на банковском счете.

Объективной стороной рассматриваемого преступления является деяние (действие – тайное хищение чужого имущества), причинно-следственная связь между деянием и наступившими последствиями в виде причинения имущественного ущерба собственнику или иному владельцу имущества на сумму более 2 500 рублей.

УК РФ предусматривает повышенные меры уголовной ответственности за квалифицированные и особо квалифицированные виды краж. Повышение меры уголовной ответственности предусмотрено и для других статей гл. 21 УК РФ.

В 2016 г. в УК РФ была введена законодателем ст. 158.1 (мелкое хищение, совершенное лицом, подвергнутым административному наказанию). В случае, когда мелкое хищение совершается лицом, подвергнутым административному наказанию по ч. 2 ст. 7.27 КоАП РФ, наступает уголовная ответственность, установленная ст. 158.1 УК РФ. Лицо считается подвергнутым административному наказанию в соответствии со ст. 4.6 КоАП РФ со дня вступления в законную силу постановления о назначении административного наказания до истечения одного года со дня окончания исполнения настоящего постановления. Предметом данного состава преступления является чужое имущество стоимостью на сумму, превышающую 1 000 рублей, но не свыше 2 500 рублей.

Хищение не может быть признано мелким при наличии любого квалифицирующего признака, предусмотренного ст. 158, 159, 159.1–159.3, 159.5, 159.6 и 160 УК РФ.

Сущность административной преюдиции в уголовном праве заключается в признании неоднократно (повторно) совершенных виновным лицом в течение определенного отрезка времени тождественных (однородных) административных правонарушений после назначения за первое из них административного наказания.

Статьи 159–159.6 УК РФ посвящены мошенничеству. Предметом мошенничества помимо имущества может быть и право на такое имущество, что отличает данный вид преступления от других форм хищения.

Объективная сторона преступления – деяние (хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием), последствия в виде причинения имущественного ущерба и причинно-следственная связь между действием и наступившими последствиями.

Статья 160 УК РФ устанавливает уголовную ответственность за присвоение или растрату. Отличие между действиями заключается в том, что при присвоении чужого имущества происходит его удержание и невозвращение лицом чужого имущества, а при растрате – непосредственное использование и израсходование.

Предметом данного состава преступления является вверенное имущество. Объективную сторону составляют: хищение чужого имущества путем присвоения или растраты лицом, которому это имущество было доверено. Последствие в виде причинения имущественного ущерба собственнику или иному владельцу имущества. Причинно-следственная связь между деянием и его последствиями.

Субъект – специальный – вменяемое физическое лицо, достигшее 16-летнего возраста, у которого находилось в законном владении или в ведении этого лица имущество, которое в силу своего официального или иного служебного положения, договора или специального поручения осуществляло полномочия по распоряжению, управлению чужим имуществом, его доставке, пользованию или хранению¹.

Законодатель также относит к преступлениям против собственности деяния, предусмотренные следующими статьями УК РФ:

– статья 161 – грабеж (открытое хищение чужого имущества). При этом следует иметь в виду, что если лица, присутствовавшие при незаконном изъятии чужого имущества, не осознают незаконность

¹ См.: О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате: постановление Пленума ВС РФ от 30.11.2017 № 48. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

действий виновных, из-за чего лицо, совершившее хищение, рассчитывает, что не будет противодействия с их стороны, то такое хищение будет квалифицировано по ст. 158 УК РФ, но если указанные лица примут меры по предотвращению хищения, то деяние будет квалифицировано по ст. 161 УК РФ. Грабеж может быть совершен с применением насилия, не опасного для жизни или здоровья, либо с угрозой применения такого насилия, и тогда данный состав преступления будет двухобъектным;

– статья 162 – разбой (нападение с целью хищения чужого имущества, совершенное с применением насилия, опасного для жизни или здоровья, либо с угрозой применения такого насилия). Этот вид преступлений относится к двухобъектным составам. Помимо собственности, при его совершении страдает здоровье личности. Отличительная черта разбоя заключается в особенностях построения состава, он формируется как усеченный. Преступление признается оконченным в момент нападения;

– статья 163 – вымогательство, заключается в требовании передать чужое имущество или права на имущество либо совершить иные имущественные действия под угрозой насилия или уничтожения или повреждения чужого имущества, а равно под угрозой распространения сведений, позорящих потерпевшего или его близких, либо иных сведений, которые могут причинить существенный вред правам или законным интересам потерпевшего или его близких. Данный состав преступления является многообъектным. Вымогательство считается оконченным преступлением с момента предъявления такого требования;

– статья 164 – хищение предметов, имеющих особую историческую, научную, художественную или культурную ценность, независимо от способа хищения. К культурным ценностям относятся предметы художественного достояния, предметы исторического достояния, предметы археологического достояния¹. Способ хищения для данного состава преступления не имеет значения, но учитывается при решении вопроса о назначении наказания и его дифференциации.

Пленум ВС РФ в своем постановлении от 27.12.2002 № 29 «О судебной практике по делам о краже, грабеже и разбое» разъяснил, что особая историческая, научная, художественная или культурная ценность

¹ См.: О вывозе и ввозе культурных ценностей: закон РФ от 15.04.1993 № 4804-1 (посл. ред.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

похищенных предметов или документов определяется на основании экспертного заключения с учетом не только их стоимости в денежном выражении, но и значимости для истории, науки, искусства или культуры¹;

– статья 166 – незаконное завладение автомобилем или другим транспортным средством без цели хищения (угон);

– статья 167 – умышленное уничтожение или повреждение имущества, если этими действиями был причинен значительный ущерб. Значительный ущерб по данной статье и за преступления, указанные в гл. 21 УК РФ, за исключением ч. 5 ст. 159 УК РФ, определяется с учетом имущественного положения потерпевшего, но не может быть менее 5 000 рублей в соответствии с прим. 2 к ст. 158 УК РФ. Если было уничтожено или повреждено собственное имущество, то такие действия не образуют состава преступления;

– статья 168 – уничтожение или повреждение имущества по неосторожности, совершенное вследствие неосторожного обращения с огнем или другими источниками повышенной опасности. Основанием для привлечения к уголовной ответственности является уничтожение или повреждение имущества в особо крупном размере (крупным размером признается имущество, превышающее 250 тысяч рублей).

К объектам права собственности относят земли и природные ресурсы. Законодатель отнес экологические преступления в отдельную гл. 26 УК РФ. Экологические преступления нарушают конституционное право человека на благоприятную окружающую среду, но не все из них затрагивают право собственности.

Непосредственно «земельных» преступлений в УК РФ только два, это ст. 254 (порча земли) и 170 УК РФ (регистрация незаконных сделок с землей).

Под порчей земли понимается ее отравление, загрязнение или иная порча вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности из-за нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и другими опасными химическими и биологическими веществами во время их хранения, использования и транспортировки, повлекшие причинение вреда здоровью человека

¹ См.: О судебной практике по делам о краже, грабеже и разбое: постановление Пленума ВС РФ от 27.12.2002 № 29 (ред. от 16.05.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

или окружающей среде. Обязательным признаком преступления является наступление последствий в виде причинения вреда здоровью человека или окружающей среде.

Анализируемый состав преступления отличается от административного состава, закрепленного ст. 8.6 КоАП РФ, который был представлен выше. Главное отличие заключается в наступивших последствиях. Состав преступления, предусмотренный ст. 254 УК РФ, в качестве наступивших последствий устанавливает причинение вреда здоровью человека или окружающей среде или смерть человека по неосторожности, чего не содержит административное правонарушение. Еще одна особенность преступления заключается в ч. 2 ст. 254 УК РФ, которая предусматривает совершение преступления в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации;

– статья 170 УК РФ устанавливает уголовную ответственность за регистрацию заведомо незаконных сделок с недвижимым имуществом, умышленное искажение сведений государственного кадастра недвижимости и (или) Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним¹, а равно занижение кадастровой стоимости объектов недвижимости. Особенностью данного состава преступления является его мотив и субъект. Вышеуказанные деяния должны быть совершены из корыстной или иной личной заинтересованности со стороны должностного лица, которое использовало свое должностное положение. Учитывая вышеизложенное, субъект преступления – специальный, это могут быть регистраторы органов юстиции, должностные лица федеральной налоговой службы или федерального агентства кадастра объектов недвижимости.

Уголовная ответственность за нарушение правил охраны и использования недр при проектировании, размещении, строительстве, вводе в эксплуатацию и эксплуатации горнодобывающих предприятий или подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, а также за самовольную застройку площадей залегания полезных ископаемых, если эти деяния повлекли причинение значительного ущерба, предусмотрена ст. 255 УК РФ. Похожие нормы содержатся

¹ Согласно действующему Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 30.04.2021) реестр, в который вносится информация о правах на недвижимое имущество, именуется «Единый государственный реестр недвижимости» (ст. 1).

в ст. 7.3 и 7.4 КоАП РФ, которые предусматривают административную ответственность как для физических, так и для юридических лиц.

Незаконная охота (ст. 258 УК РФ) характеризуется высокой латентностью. Данный вид преступления ставит под угрозу сохранение жизни отдельных видов животных и, если это не контролировать, может привлечь к нарушению биологического равновесия. Предметом преступления могут быть только дикие звери и птицы, находящиеся в естественном состоянии. Незаконной охотой признается охота, совершаемая без соответствующего разрешения, либо вопреки установленному запрету, в запрещенные сроки и при других обстоятельствах, при которых охота признается противоправной. Законодательством предусмотрен перечень птиц и зверей, охота на которых полностью запрещена из-за их ценности.

За охоту на диких животных, занесенных в Красную книгу Российской Федерации, предусмотрена уголовная ответственность по ст. 258.1 УК РФ.

Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия, природные комплексы, взятые под охрану государства, и культурные ценности находятся под защитой ст. 243, 243.1 УК РФ.

Охрана прав собственника – одна из первостепенных функций любого государства, которое обязано обеспечивать условия защиты и стабильность отношений собственности.

Вопросы для самоконтроля

1. Какая ответственность предусмотрена за пользование объектами животного мира и водными биологическими ресурсами без разрешения?
2. Что такое хищение?
3. Каковы схожие черты преступлений против собственности?
4. Раскройте состав преступления, предусмотренный ст. 158 УК РФ.

Список рекомендуемой литературы

1. Белов, В. А. Очерки вещного права : учебное пособие для бакалавриата и магистратуры / В. А. Белов. – Москва : Юрайт, 2019. – 332 с. – ISBN 978-5-534-01059-6.
2. Бычков, А. И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру / А. И. Бычков. – Москва : Инфотропик Медиа, 2016. – 273 с. – ISBN: 978-5-9998-0240-8.
3. Вещное право : учебное пособие / Л. В. Борисова [и др.] ; под ред. С. А. Ивановой, М. В. Коротковой. – Москва : Прометей, 2019. – 260 с. – ISBN 978-5-907166-65-3.
4. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость : научно-практическое пособие / А. В. Зарубин [и др.] ; под общ. ред. В. Н. Соловьева ; отв. ред. С. В. Потапенко. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва : Юрайт, 2014. – 458 с. – ISBN 978-5-9916-3283-6.
5. Скловский, К. И. Собственность в гражданском праве : учебное пособие для вузов / К. И. Скловский. – 5-е изд., перераб. и доп. – Москва : Юрайт, 2020. – 1016 с. – ISBN 978-5-534-13090-4.

Учебное издание

ПРАВОВАЯ ОХРАНА
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Учебное пособие

Редактор *Н. Ф. Руденко*
Компьютерная верстка *Ю. В. Сиволапова*
Дизайн обложки *А. Н. Улизко*

При дизайне обложки использовались материалы сайта:
<https://static.tildacdn.com>

Волгоградская академия МВД России.
400075, Волгоград, ул. Историческая, 130.

Редакционно-издательский отдел.
400005, Волгоград, ул. Коммунистическая, 36.

Подписано в печать 20.05.2022. Формат 60х84/16. Бумага офсетная.
Гарнитура Times New Roman. Физ. печ. л. 7,75. Усл. печ. л. 7,2.
Тираж 50 экз. Заказ № 16.

ОПиОП РИО ВА МВД России. 400005, Волгоград, ул. Коммунистическая, 36.