

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Институт открытого и дистанционного образования
Кафедра «Современные образовательные технологии»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

_____ А.В. Прохоров

_____ 2021 г.

Право собственности граждан: содержание и проблемы

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 40.03.01.2021.64038. ВКР

Руководитель работы

ст. преподаватель кафедры СОТ

_____ О.В. Елисеенко

_____ 2021 г.

Автор работы

студент группы ДО–537

_____ А.И. Щербакова

_____ 2021 г.

Нормоконтролер

ст. преподаватель кафедры СОТ

_____ Е.Н. Бородина

_____ 2021 г.

Челябинск 2021

АННОТАЦИЯ

Щербакова А.И. Право собственности граждан: содержание и проблемы. – Челябинск: ЮУрГУ, 2021, ДО–537, 53с., библиогр. список – 61 наим., 8 л. плакатов ф. А4.

Объектом исследования в данной работе является право собственности граждан, а так же вопросы приобретения и проблемы прекращения права собственности.

Целью работы является комплексный анализ содержания и проблем права собственности граждан.

В работе рассматриваются наиболее актуальные в теоретическом и практическом отношении вопросы приобретения и прекращения права собственности.

В работе рассмотрены понятия собственности и права собственности, основания приобретения и прекращения права собственности; изучены вопросы осуществления права собственности гражданами; проанализированы наиболее актуальные проблемы приобретения и прекращения права собственности гражданами, выявленные в ходе исследования.

Результаты работы имеют практическую значимость, содержат выводы, практические рекомендации и предложения автора по совершенствованию норм гражданского права, касающихся права собственности.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1 ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.....	8
1.1 Понятие собственности и права собственности.....	8
1.2 Виды объектов права собственности граждан.....	10
2 ПРИОБРЕТЕНИЕ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАНАМИ.....	12
2.1 Понятие и сущность приобретения права собственности.....	12
2.2 Способы приобретения права собственности граждан и их значение...	17
3 ПРОБЛЕМЫ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН...	30
3.1 Понятие и добровольное прекращения права собственности.....	30
3.2 Принудительное прекращение права собственности граждан.....	36
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	48
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	50

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Выбранную тему выпускной квалификационной работы, мы считаем весьма востребованной, так как право собственности в определении системы социальных и экономических отношений изучается с момента возникновения правоведения как науки. Это объяснимо экономическим, политическим и другим значением собственности в создании и развитии общества в целом, а также и отдельного индивида. Собственность предопределяет материальную основу жизни и важным образом воздействует на духовную.

После правовых реформ в России права и свободы человека признаются наивысшей ценностью. В законе появилась частная собственность, в гражданский оборот стали вовлекаться земли, здания, постройки, сооружения и другие недвижимые объекты. Право собственности признано одним из основных экономических прав человека. Имущество может находиться во владении, пользовании и распоряжении не только граждан и юридических лиц, но и Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований.

Согласно п.п. 1, 2 ст. 213 ГК РФ граждане являются самостоятельными субъектами гражданского оборота и им позволено вступать в любые правоотношения, которые не запрещает закон, могут приобретать в собственность самые разные материальные объекты, количество и стоимость их не ограничивается, в случаях, если это не запрещено законом.

Конституция, как наивысший нормативный акт РФ закрепляет и гарантирует гражданам право частной собственности, а система законодательства обязана обеспечить защитой права собственности граждан от нарушений. Таким образом, важными вопросами становятся основания приобретения и прекращения права собственности граждан. Очень важно как провозгласить возможность приобрести те или иные объекты в собственность, так и закрепить данные приобретения на законных основаниях.

Также, не менее важное значение, имеют основания прекращения права собственности, которые должны быть очень тщательно регламентированы, чтобы защитить и сохранить неприкосновенности права собственности.

Основания возникновения права собственности делятся на первоначальные и производные, но критерии их разграничения отличаются друг от друга. В первом случае предпочтение отдается критерию воли, а во втором – критерию правопреемства. Данный спор имеет как теоретическое, так и практическое значение.

Осуществление права собственности представляет определенные проблемы в связи с различным пониманием содержания правомочий собственника.

Прекращение права собственности происходит как добровольно – по воле собственника, так и принудительно без воли собственника. Принудительные случаи изъятия имущества у собственника установлены в законе исчерпывающим образом. Согласно ч. 3 ст. 35 Конституции РФ, «никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда».

Целью работы является комплексный анализ содержания и проблем права собственности граждан.

Главными задачами выпускной работы являются:

- рассмотрение понятия собственности и права собственности;
- анализ оснований приобретения и прекращения права собственности;
- вопросы осуществления права собственности гражданами;
- наиболее актуальные проблемы приобретения и прекращения права собственности гражданами, выявленные в ходе исследования.

Объектом исследования в данной работе является право собственности граждан, а так же вопросы приобретения и проблемы прекращения права собственности.

Предметом исследования является комплекс гражданско-правовых норм, которые регулируют отношения в области приобретения, осуществления и прекращения права собственности гражданами, главные положения науки гражданского права по вытекающим вопросам, материалы судебной практики, современные проблемы правоприменительной деятельности и пути их разрешения.

Методы исследования:

- диалектический – способ познания действительности в ее развитии; исторический и сравнительно-правовой, без их использования невозможно понять тенденции в области развития института права собственности;
- структурно-правовой – позволяет уяснить компоновку важных норм и их совместное влияние на регулирование отношений.

В работе использованы научные труды: Буртовой Е.И., Лавровой О.Н., Г. Денбурга, Д.И. Мейера, И.А. Покровского, Г.Ф. Шершеневича, Е.А. Суханова, В.А. Тархова, Ю.К. Толстого и др.

Теоретическая значимость заключается в рассмотрении перспектив совершенствования законодательства, которое регулирует отношения в области приобретения, осуществления и прекращения права собственности гражданами.

Практическая значимость исследования состоит в выводах, сформулированных в процессе его написания и возможности применения данных выводов и предложений на практике.

Структура работы. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка.

1 ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

1.1 Понятие собственности и права собственности

Институт возникновения права собственности – это знаковый момент в истории юриспруденции, фундаментальное значение которого неоспоримо. Право собственности является центральным и важнейшим институтом в системе вещных прав, нормы которого отражают и одновременно закрепляют существующий в государстве социально-экономический строй и господствующие в нем общественные отношения.

Мы привыкли рассматривать право собственности в свете двух подходов. В объективном смысле оно представляет собой совокупность правовых норм, которые закрепляют отношения собственности, регулируют и охраняют их. В субъективном – это закрепленная за субъектом гражданского права возможность совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия по своему усмотрению, неся бремя содержания имущества, одновременно не превышая пределов, установленных правопорядком, не нарушая прав и законных интересов других лиц и не нанося ущерба окружающей среде.

В отечественном законодательстве закреплены совершенно различные способы возникновения субъективного права собственности, такие как изготовление новой вещи, переработка, обнаружение клада, приобретательная давность, национализация, конфискация, реквизиция и многие другие, которые гражданско-правовая наука традиционно делит на первоначальные и производные.

Обратившись к истории вопроса, стоит сказать, что впервые подобное деление было предложено голландским юристом Гуго Гроцием, далее его теория была развита в трудах пандектистов, а после стала известна всему миру.

В римском праве ученые уделяли такому разграничению особое внимание. Называли способ первоначальным, если право собственности приобретателя не было основано на праве собственности другого лица, а производным такой, при котором право собственности приобретателя было основано на праве прежнего собственника [55, с. 2].

Собственность – это отношение между различными субъектами гражданского права по поводу материальных предметов, имущества, вещей. В данных отношениях один из субъектов относится к этому имуществу как к своему; для остальных оно является чужим.

Понятие собственность включает в себя два вида правовых отношений:

- отношение лица к вещи как, к своей собственной;
- отношение между лицами по поводу конкретной вещи (по поводу присвоения вещей и нахождения их у некоторых субъектов).

Собственность как экономическая категория является вечной. В Конституции РФ собственности, как части экономической системы посвящена ч. 2 ст. 8 [1]. В состав основных прав и свобод человека и гражданина включено право частной собственности.

В ст. 35 Конституции РФ как субъективное право человека отдельно выделена возможность иметь имущество в частной собственности. Данная статья Конституции РФ развивает положения ст. 17 Всеобщей декларации прав человека. Понятие «собственность» всегда в научной литературе, публицистике, нормативных актах, в том числе в Конституции РФ, наполняют разным содержанием. Это относится и к понятию «частная собственность». В п. 2 ст. 8 Конституции РФ под собственностью и различными ее формами подразумеваются разные формы хозяйствования, осуществляемые разными субъектами права. Все субъекты права собственности юридически равны перед законом [38, с. 310].

Нам трудно не согласиться, с данной позицией. Также обращает на себя внимание то, что в римском праве под присвоением понимался один из первоначальных способов приобретения права собственности. Присвоена может быть только та вещь, которая никому вовсе не принадлежала (Например: дикие животные) или ранее была в собственности лица, но к моменту присвоения не стала ему принадлежать. Не определяя специальным образом понятие собственности, римляне тем не менее рассматривали данный институт как исконный, существовавший уже в старом гражданском праве. Для обозначения собственности использовались различные термины, означавшие господство, власть лица над вещью, возможность владеть, пользоваться и распоряжаться ею, за известными ограничениями, наложенными государством в интересах общего блага или отдельных лиц [45, с. 434].

Как мы уже поняли, римское право не подразумевает присвоение как результат какого-нибудь производства, да и отношениям собственности не придавалось какое-либо производственное, экономическое содержание.

Нужно подметить, что римский народ не единственный, кто не выделял в отношениях собственности экономического характера.

Джон Локк и такие его последователи, как Адам Смит, Клод Гельвеций, рассматривали собственность как некоторую целостность, состоящая из равных, неразрывно связанных между собой компонентов, жизнь, свободу и имущество человека, воссозданное своим трудом [43, с. 84].

В конечном результате на нынешний день право собственности в юридической литературе традиционно рассматривается с объективной стороны (право собственности – юридический институт, состоящий из совокупности правовых норм) и субъективной стороны (право собственности – субъективное гражданское право, позволяющее своему обладателю то есть собственнику, определять характер и направление использования данного имущества, осуществляя над ним полное хозяйственное господство), что не дает понимания сущности права собственности как такового, не раскрывает его понятие [19, с. 65].

Законодатель в России вообще ограничивается перечислением правомочий, составляющих содержание права собственности, придерживаясь в этой части конкретной стабильности, начиная со Свода законов гражданских. Как отмечают Е.А. Васильев и А.С. Комаров: собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом [57, с. 37].

Согласно ст. 544 Французского гражданского кодекса собственность это право пользования и распоряжения вещами наиболее абсолютным образом, но только данное пользование не должно быть запрещено законом и регламентами. Согласно § 903 Германского гражданского уложения: собственник вещи может распоряжаться ею по собственному желанию и устранять какие-либо действия со стороны других лиц, если этому не препятствуют закон или права третьих лиц. В англо-американском праве на законодательном уровне не закреплены ни понятие права собственности, ни правомочия, составляющие его содержание. Применяемая в данной правовой системе конструкция расщепленной собственности дает возможность выделять разные виды права собственности, в которых содержатся различные сочетания правомочий, которых в англо-американском праве насчитывают от двух (пользование и распоряжение) до нескольких десятков.

Таким образом, понятие собственности, несмотря на свою долгую историю, юридической наукой как хотелось бы не изучено. Данное обстоятельство нашло свое отражение и в нормах действующего законодательства РФ, где в значительной степени сделан акцент на регулирование отношений собственности как отношений экономического, товарно-денежного характера. Так, именно экономическому пониманию собственности мы обязаны наличием в законе разных форм собственности. Согласно ст. 8 Конституции РФ, и ст. 212 ГК РФ в зависимости от того, кто является правообладателем, различают частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности.

Различные формы собственности не означают какого-либо разнообразия права собственности, но обуславливают особенности осуществления собственниками правомочий и специфику приобретения и прекращения права. Государственное и муниципальное имущество по общему правилу может переходить в частную собственность граждан и юридических лиц только в процессе приватизации, но государству и муниципальному образованию возможно приобретать имущество в собственность методом изъятия его для государственных или муниципальных нужд, а также в связи с реквизицией и национализацией, и только эти субъекты могут распоряжаться имуществом путем передачи его определенным законом субъектам гражданских правоотношений в постоянное (бессрочное) пользование (земельные участки) и хозяйственное ведение (недвижимость, расположенная на земельных участках, и движимое имущество) и др.

Нам хочется также сказать о понятии и содержании права собственности. Согласно ГК РФ граждане являются частными собственниками имущества, которое им принадлежит по праву. В данном случае они могут быть собственниками любого имущества, в том числе разных видов недвижимости, в которые входят предприятия как имущественные комплексы, жилые дома и квартиры. Конституция РФ провозгласила возможность иметь в частной собственности землю (земельные участки), а также другие природные ресурсы (ч. 2 ст. 9, ст. 36). Но на сегодняшний день закон пока не предусматривает возможности иметь в частной собственности участки недр или лесов. Граждане являются собственниками только имущества созданных ими учреждений

(некоммерческих организаций). Они могут иметь в собственности и различные виды движимого имущества, включая оборудование, транспортные средства и другие «средства производства», а также деньги и ценные бумаги.

В состав имущества граждан, принадлежащего им на праве собственности, могут входить и отдельные обязательственные права (например, такие права требования, как вклады в банках, или права пользования чужим имуществом), корпоративные права (права участия в акционерных и других хозяйственных обществах, в кооперативах), а также некоторые правомочия из состава исключительных прав. Они этим самым не приобретают режима вещных прав, но находятся в составе принадлежащего гражданину имущества как общего комплекса. Именно этот комплекс составляет объект взыскания возможных кредиторов гражданина, а в случае его смерти – наследственную массу (объект наследственного преемства).

Право собственности – это система правовых норм, закрепляющих отношения собственности на средства производства и предметы потребления.

Собственник использует вещь (т.е. владеет, пользуется и распоряжается ею) по своему желанию. В данном случае, он может остаться собственником вещи. В общем, собственник вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, разумеется, если эти действия не нарушают права других лиц.

Вместе с правами, предоставляемыми собственнику, закон также возлагает на него конкретные обязанности, к которым относятся содержание имущества (уплата налогов, ремонт некоторых видов имущества). Кроме того, собственник несет риск случайной гибели или случайного повреждения принадлежащего ему имущества.

Собственник своего имущества имеет три следующих правомочия:

- владения (использования);
- пользования;
- распоряжения.

Право владения означает возможность физического обладания вещью, хозяйственного воздействия на вещь. При этом может быть так, что кроме собственников законными владельцами вещей возможны лица, которые владеют недвижимым имуществом по договору, например, в силу договора об аренде недвижимости.

Право пользования представляет собой право извлекать полезные свойства имущества путем его эксплуатации и применения. В процессе пользования имущество как полностью потребляется, так полностью изнашивается (амортизируется). Право пользования тесно связано с правомочиями владения, так как по общим правилам, пользоваться имуществом, можно только тогда, когда ты им владеешь. Право владения и пользования вещью может принадлежать как собственнику, так и другим лицам, получившим эти правомочия от собственника.

Право распоряжения понимается, как право определять юридическую судьбу вещи (т.е. ее можно продать, подарить, передать в аренду и т.д.). Право

распоряжения реализуется только собственником или другими лицами, но только по его прямому указанию.

Правом собственности обладают различные категории собственников: граждане и частные юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные организации, общественные организации, иностранные граждане и государства, международные организации. Но в зависимости от принадлежности имущества собственнику той или иной категории права собственника определяются законом шире или уже.

В то же время признаки права собственности как юридической категории будут относиться к праву собственности, не зависимо от его формы. К таковым признакам Г.Ф. Шершеневич относил:

- власть в ее юридическом значении;
- объект в виде материального предмета, т. е. вещи;
- исключительность и независимость от посторонних лиц при осуществлении права собственности;
- соединение с правом собственности отдельных прав владения, пользования и распоряжения (данный признак Г.Ф. Шершеневич относил к числу неудачных);
- присутствие поставленных законом границ осуществления права и бессрочность права собственности, как вечная и потомственная связь определенного субъекта с конкретным объектом, которая существует до тех пор, пока не наступит юридический факт, разрывающий ее [57, с. 96].

Таким образом, на основе проведенного мной анализа я делаю вывод о том, что собственность как юридическая категория представляет собой отношения владения, пользования и распоряжения объектом собственности, отражающие вышеуказанные общественные отношения в нормах права. И именно во взаимной связи сторон отношения собственности приобретают свою специфику и качественную определенность. Собственность представляет собой правовой институт, имеющий межотраслевой, комплексный характер. Отношения собственности по своему характеру разнородные, и различные их аспекты регулируются разными отраслями законодательства: гражданским, уголовным, административным, экологическим, конституционным и т. д.

1.2 Объекты права собственности граждан

Как мы уже выяснили ранее, право частной собственности граждан включено в состав основных прав и свобод человека, что влечет за собой особую значимость всех тех объектов, которыми владеет, пользуется, распоряжается данный субъект права.

Объекты права собственности можно подразделить на несколько групп:

- предметы, предназначенные для удовлетворения личных потребностей: земельные участки, жилые дома, квартиры, дачи, гаражи, другие предметы домашнего хозяйства и личного потребления;
- денежные средства, акции, облигации и другие ценные бумаги;

– объекты, служащие для организации производства, бытового обслуживания и предпринимательской деятельности;

– здания, сооружения, транспортные средства и иные средства производства.

Виды объектов, которые находятся в собственности граждан, выражаются оборотоспособностью этих объектов (ст. 129 ГК). Лицам на праве собственности могут принадлежать только те объекты, которые свободно отчуждаются гражданами или переходят от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследования). Это имущество также не ограниченное в обороте. К данному имуществу отнесены движимые и недвижимые вещи: дома, дачи, иные строения, автотранспортные средства, скот, предметы обихода и потребления. Объекты, изъятые из оборота, не могут находиться в собственности граждан. Как я уже подмечал в первом параграфе, к ним относятся: природные ресурсы континентального шельфа и морской экономической зоны, памятники истории и культуры, радиоактивные материалы, военная техника и другие объекты, прямо указанные в законе [52, с. 36].

По ранее действовавшему советскому законодательству собственность граждан в соответствии с ее потребительским назначением распространялась, главным образом, на предметы потребления, причем и их количество зачастую ограничивалось. Что касается средств, производства, то гражданин мог быть собственником лишь мелких средств, производства, а их использование с привлечением наемного труда, не допускалось.

На сегодняшний день полностью положение изменилось. Началось все с законов о собственности, принятых сначала на общесоюзном, и затем на республиканском уровне, законодательные органы сняли, существующие в законе ограничения. Возможно, всячески поощряется использование гражданами своего имущества как потребительских, так и в предпринимательских целях, что повлекло за собой отказ от попытки сделать собственность граждан почти как предметы потребления.

В новом действующем ГК РФ, что касается круга объектов, собственниками которых возможны граждане, закреплены следующие принципиальные положения.

Во-первых, в собственности граждан может находиться любое имущество, но кроме отдельных видов имущества, не принадлежащее им в соответствии с законами РФ.

Во-вторых, не ограничиваются количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан, но есть случаи, когда такие ограничения установлены федеральными законами с целью, предусмотренными п. 3 ст. 55 Конституции РФ и абз. 2 п. 2 ст. 1 ГК РФ (п. 1 и 2 ст. 213 ГК РФ). Все эти ограничения устанавливаются законом только с необходимостью и с целью защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства [32, с. 314].

Также хотелось бы выделить то, что отнесенные отдельные виды имущества к числу таковых, которое в принципе не может принадлежать гражданам, равно как

и установление ограничений по количеству и стоимости имущества, которое может находиться в собственности граждан, могут быть предусмотрены только законом. В иных правовых актах, в том числе в указах Президента РФ и постановлениях Правительства РФ, эти задачи невозможно решить, и это является для собственника гарантией, в какой-то мере обеспечивающей устойчивость его имущественного положения и беспрепятственное осуществление его прав.

Все объекты права собственности граждан могут подпадать как под общий, так и под специальный правовой режим. Если в законах и подзаконных нормативных актах, изданных соответствующими органами в пределах их компетенции, для объектов, находящихся в собственности граждан, не установлен специальный правовой режим, то они подпадают под действие общего режима.

Делаем вывод о том, что в отношении этих объектов нет никаких специальных правил, которые должны соблюдать граждане, и что при осуществлении своих прав на них, они не должны выходить за пределы, очерченные в п. 1 ст. 10 ГК РФ.

Намного труднее обстоят дела с тем имуществом, в отношении которого установлен специальный правовой режим. Прежде всего, на недвижимое имущество – земельные участки, жилые дома, многолетние насаждения и т. д. Вещные права на вышеуказанное имущество, также как и сделки, проводимые с ним, подлежат обязательной государственной регистрации. Отдельные виды недвижимого имущества подлежат также специальной регистрации (например, морские суда).

Особо важные правила установлены для приобретения прав на объекты, относящиеся к недвижимости. Так, до того, как права на земельный участок зарегистрированы, следует его отвод. Для постройки жилого дома кроме отвода земельного участка, а также дальнейшей регистрации права на него за застройщиком необходимо утверждение проекта возведения дома, нужно обязательно получить разрешение на строительство, и соблюсти целый ряд землеустроительных, противопожарных, санитарных, экологических, строительных и других норм и правил. После приобретения в порядке, установленном законом, прав на недвижимость на собственнике лежит целый ряд повинностей и обременений, а также уплата налога на недвижимость [47, с. 14].

Когда вступил в силу новый Земельный кодекс РФ, введена в действие и гл. 17 ГК РФ. И здесь возникает вопрос о разграничении сферы действия и соотношении земельного и гражданского законодательств. Согласно п. 1 ст. 3 ЗК РФ, земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации, а в соответствии с п. 3 этой же статьи ГК РФ регулирует имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками и сделок, совершенных в отношении данных земель, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным кодексами, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, иными специальными федеральными законами. Гражданское законодательство в соответствии с Конституцией РФ отнесено к исключительной компетенции Российской Федерации (ст. 71), а земельное – находится в совместном ведении РФ и ее субъектов (ст. 72). Вышесказанному корреспондирует и положение п. 1 ст. 2 ЗК

РФ, согласно которому нормы земельного права, которые содержатся и в других федеральных законах, законах субъектов РФ, обязаны соответствовать Земельному кодексу РФ.

Специальный правовой режим распространяется и на объекты, которые не относятся к недвижимости. Ими являются транспортные средства, которые регистрируются специальными органами, оружие, на приобретение которого требуется специальное разрешение, сильнодействующие яды, применяемые в лечебных, научных и производственных целях и ряд других объектов, оборотоспособность которых ограничена. Специальный режим данных объектов выражается в специальных правилах их хранения и учета, их запрещается передавать кому-либо без надлежащего разрешения, обязательно соблюдение особых мер предосторожности при обращении с данными объектами.

Специальный правовой режим распространяется на продуктивный и рабочий скот и прочих домашних животных (соблюдение ветеринарных и санитарных правил их содержания, правил благоустройства населенных пунктов и т. д.).

Из-за того, что большое число граждан является участниками хозяйственных товариществ и обществ, выступает на рынке ценных бумаг, в их собственности оказывается большое количество акций и других ценных бумаг, удостоверяющих их участие в соответствующем товариществе (обществе) и дающих право на получение прибыли (дивиденда) [17, с. 28].

В некоторых случаях, когда лицу отказывают в выдаче разрешения на покупку какого-либо имущества и удостоверении прав на него, накладывают на имущество обременения, препятствуют осуществлению прав на него, гражданин способен обратиться в суд с исковым заявлением на действия данных государственных органов, органов местного самоуправления и их должностных лиц.

Одной из важных проблем урегулирования отношений собственности является проблема установления равного сочетания норм публичного и частного права. Как правильно отмечают отдельные авторы, эйфория частнособственнической предпринимательской деятельности привела к тому, что цементирующее публичное начало было забыто [25, с. 50]. Поэтому очень важное значение приобретает отношений собственности в частности, а также государственное регулирование экономики в целом уже происходящее в современных условиях.

По ранее действовавшему закону собственность граждан в соответствии с ее потребительским назначением распространялась главным образом на предметы потребления. Что же касается средств потребления, то гражданин мог быть собственником лишь мелких средств, производства, но не допускалось их использование с привлечением наемного труда. Вообще, по современному закону любое имущество, в том числе и различные виды недвижимости, включая земельные участки, предприятия как имущественные комплексы могут быть в собственности граждан (ст. 132 ГК РФ), а также в эту собственность могут входить оборудование, транспортные средства и иные средства производства.

Однако, несмотря на то, что настоящее законодательство исключило количественные, стоимостные и временные ограничения на объекты права

собственности граждан, ГК РФ разрешает установление законом правил, которые ограничивают возможность приобретения в частную собственность отдельных видов имущества (ст. 213 ГК РФ).

Некоторые виды имущества не могут быть объектом права собственности, так как оно составляет объект исключительной собственности Российской Федерации.

Выводы по разделу 1

Таким образом, на основе проведенного мной анализа я делаю вывод о том, что собственность как юридическая категория представляет собой отношения владения, пользования и распоряжения объектом собственности, отражающие вышеуказанные общественные отношения в нормах права. И именно во взаимной связи сторон отношения собственности приобретают свою специфику и качественную определенность. Собственность представляет собой правовой институт, имеющий межотраслевой, комплексный характер. Отношения собственности по своему характеру разнородные, и различные их аспекты регулируются разными отраслями законодательства: гражданским, уголовным, административным, экологическим, конституционным и т. д.

По современному закону любое имущество, в том числе и различные виды недвижимости, включая земельные участки, предприятия как имущественные комплексы могут быть в собственности граждан (ст. 132 ГК РФ), а также в эту собственность могут входить оборудование, транспортные средства и иные средства производства.

Однако, несмотря на то, что настоящее законодательство исключило количественные, стоимостные и временные ограничения на объекты права собственности граждан, ГК разрешает установление законом правил, которые ограничивают возможность приобретения в частную собственность отдельных видов имущества (ст. 213 ГК РФ).

Некоторые виды имущества не могут быть объектом права собственности, так как оно составляет объект исключительной собственности Российской Федерации.

2 ПРИОБРЕТЕНИЕ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАНАМИ

2.1 Понятие и сущность приобретения права собственности

Вопросы приобретения и осуществления права собственности гражданами все время находились в центре внимания правовых наук. Это объясняется тем, что собственность значима как материальная основа жизни гражданина. Собственность очень сильно влияет на все сферы жизни общества в целом, как и материальные, так и духовные.

Существует несколько причин, по которым возможно устанавливать собственника имущества, так же выяснять, происходило ли приобретение (прекращение) права собственности.

Во-первых, признание собственником имущества дает все те преимущества, выраженные в способности иметь право собственности.

Во-вторых, право собственности владения имуществом не есть предоставляет те или иные правовые (через них и фактические) возможности, но и обременяет, обязывает собственника к расходам и действиям по поддержанию собственности в публичных интересах (ст. 210 ГК РФ).

В-третьих, собственник несет риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, если иное не предусмотрено законом (ст. 211 ГК РФ), т. е. персонификация собственности служит для установления данного субъекта.

В-четвертых, четкое определение момента выхода в свет собственности гарантирует соответствующую охрану прав кредиторов и функции муниципальных органов, которые обеспечивают сбор налогов, так как позволяет найти вещный состав имущественной массы соучастника гражданских правоотношений.

В-пятых, само определение собственности вносит ясность в общество, поэтому приводит к устойчивости гражданских правоотношений, способствуя тем самым к стойкости политико-финансовой ситуации, гражданского оборота и ясности правового расположения отдельных субъектов;

В-шестых, исходя из прецедента обладания, или неимения прав собственника заинтересованное лицо использует установленный комплекс правовых средств охраны собственного интереса. В частности, обладание порождает вещные правоотношения, которые имеют защиту и охрану в судебном порядке.

Владельца связывают с иными лицами дела вещно-правового нрава, опирающиеся на характеристики вещи и допускающие охрану в виде снятия ограничений в деяниях владельца в отношении вещи (таковы и виндикационный, и негаторный иски).

Другая ситуация при охране обязательственных прав, когда требование основано на совершении деяний иным лицом; такой иск возможно заявить только к должнику. В общем можно сказать, когда собственник определен, тогда и установлены способы защиты прав и его интересов. Также имеются основания

установления права собственности. К примеру, только собственник вещи может передать ее в залог (п. 2 ст. 335 ГК РФ).

На сегодняшний день возникновение права собственности сопровождается наступлением определенных юридических фактов, именуемых основаниями приобретения права собственности. Юридический факт – это конкретные жизненные обстоятельства, с которыми нормы права связывает возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Как писал К.П. Победоносцев «всякое приобретение это, прежде всего, акт воли приобретающей. Необходимо взять, принять, для того чтобы приобрести, усвоить в себе. Чего я не хочу взять как право гражданское, того нельзя дать силой, навязать мне» [44, с. 186]. Но бывает что одной воли приобретающего может и не хватать. В данном случае нужно, чтобы приобретатель обладал способностью к приобретению вещи именно в данный момент.

Денбург повествовал о том, что, «отчуждение возможно, только если отчуждатель сам владеет вещью, или он способен обязать третье лицо к совершению передачи. При отсутствии данных условий отчуждателю только остается уступить приобретателю свои иски, в частности, виндикацию. Если вследствие такой уступки исков цессионарий делается владельцем вещи, то это равносильно традиции» [21, с. 115].

Такая же точка зрения повествуется в Германском гражданском уложении в § 931: «Если вещью владеет третье лицо, то ее передача может быть заменена соглашением, по которому собственник уступает приобретателю свое требование о выдаче вещи» [48, с. 314].

Исследование российского законодательства подводит к такой мысли, что право собственника, который передает собственное имущество в законное владение иного лица, никак не ограничивается, и имеется возможность заключить в отношении данного имущества любой гражданско-правовой договор. Но в этих случаях приобретение права собственности возможно, с условием, если у собственника получится передать данную вещь приобретателю или обязать владельца передать ее. Следовательно, если собственник, который хочет передать право собственности, не имеет возможности предоставить эту вещь, и следовательно, обязать владельца передать ее, то приобретения права собственности не произойдет.

В данный момент есть вероятность приобрести право собственности без присутствия отчуждателя. К примеру, так приобретается право собственности на бесхозные вещи. Однако в данном случае нужно, чтоб приобретатель соответствовал требованиям, установленным законом.

Круг объектов, на которые может быть приобретено право собственности, ограничен. Никак не затрагивая очень трудного вопроса, есть ли отличия между объектом правоотношений и объектом субъективного права, считаем нужным ограничиться конкретным определением данного объекта субъективного права собственности: это не только вещь, но и другое имущество, обладающее качествами (свойствами), которые позволяют владеть, пользоваться,

распоряжаться данным имуществом, и охранять его актами самого владельца [27, с. 508].

В количестве всех объектов правоотношений собственности следует, назвать вещи, в составе материальных объектов, имеющих естественные и пространственные характеристики [51, с. 8]. П. 1 ст. 209 ГК РФ говорит именно об имуществе в широком смысле, а не о вещах. Известно также, что со времен римских юристов принято различать телесные и бестелесные вещи.

Французский правовед Р. Саватье отмечает, что «права становятся имуществом» как только появляется возможность продажи любого права [32, с. 112]. По-другому говоря, возможность иметь собственника и переход к другому собственнику – является критерием вещи с позиций данного ученого.

Данная идея питает и тех отечественных ученых, которые относят к вещи бездокументарные ценные бумаги, права требования и объекты, которые не имеют натурально-вещественных показателей.

Вероятней всего, конкретные признаки вещей у разных объектов гражданских правоотношений имеются, но в общем нельзя согласиться с попытками распространить понятие вещи и вещных правоотношений так широко. Этому препятствует в большей степени отличие физической природы этих вещей и всяких разных объектов, неустранимое и препятствующее реализации правомочий относительно объектов, которые не являются вещами, это характерно и для собственника в отношении истинных вещей. К примеру, владеть, в значении иметь доступ, реально (физически) господствовать над имуществом можно только в отношении вещей как материальных объектов [22, с. 233].

Согласно ст. 129 ГК РФ различается две группы объектов гражданских прав: оборотоспособные и ограниченные в обороте. Вещи, которые находятся в свободном гражданском обороте, приобретаются без ограничений. Вещи, которые ограничены в обороте, приобретаются со специальным разрешением, с не истекшим сроком действия (огнестрельное оружие).

Вещь, которая есть в наличии можно приобрести. Если вещь не существует, но «кто-нибудь обязуется доставить ее мне, внести ее в состав моего имущества, тогда я приобретаю только право на это действие другого лица, но еще не приобретаю, ни самой вещи, ни вещного права в ней» [44, с. 186].

Условия для приобретения вещи по общему правилу:

- надлежащий отчуждатель и приобретатель и соответствующее выражение их воли;
- не исключенный из оборота и существующий в наличии предмет приобретения;
- приобретения на основании закона и совершение лицом некоторых фактических и юридических действий.

Делаем вывод что, нельзя приобрести право собственности, без наличия юридических фактов. Каждый из них имеет свое юридическое значение, и только они в совокупности производят соответствующий правовой эффект – прекращает право одного лица и порождает право другого [39, с. 10].

На самом деле, обладатель любого субъективного права имеет возможность им обладать и распоряжаться. Распоряжение правом предполагает прекращение его у одного лица и возникновение у другого, но это не переход права в его неизменном виде. Следует отметить, что даже если возникновение нового правоотношения похоже на содержание предыдущего, но основания их возникновения отличаются. Для возникновения любого правоотношения нужен юридический факт (передача вещи), а вином случае – юридический состав (к примеру, при наследовании данной вещи).

Хоть какое субъективное право, как отмечает М.М. Попович – это предусмотренная законодательством вероятность, предопределенная и соответствующей право и дееспособностью определенного лица, а объем их никак не схож, в результате не может быть одинаково и субъективное право собственности у различных субъектов права, данные различия предопределены не тем что вещь становится другой, а личными правовыми свойствами (качествами) собственника [46, с. 145].

В поддерживаемом основной массой цивилистов определение правоотношения права и обязанности выступают его содержанием. Означает что, субъективные права и обязанности не могут быть объектами других субъективных прав и обязанностей. Права и обязанности – это юридические категории, а они как идеальные категории не могут быть переданы.

Представим, что само законодательство придерживается этой концепции, провозглашая в п. 1 ст. 223 ГК РФ: «Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает...». Это возможно дает основание предполагать верность отстаиваемой позиции, что право собственности в момент передачи вещи у отчуждателя прекращается, а у приобретателя возникает.

Право собственности не может переходить и потому, и при всем желании законодателя обеспечить неразрывность владения вещью на праве собственности (к примеру, для контроля и сохранения вещи, безопасности окружающих) это почти всегда невозможно, нам известны многочисленные ситуации, при которых возникает определенный интервал времени (например, при потере вещи, транспортировке нефти, газа).

Из выше изложенного делаем вывод, понятие о правопреемстве как переход прав сочетается с наименованием, но не может соответствовать своему содержанию. Содержанием данного процесса является не передача прав и обязанностей, а их прекращение у правоотчуждателя и возникновение у правоприобретателя. Этот подход не противоречит конструкции производного способа приобретения прав, ибо правопреемство наблюдается в том случае, если право у нового правообладателя возникает, (независимо от его воли) лишь постольку, поскольку оно принадлежало до этого момента первоначальному правообладателю. В результате правопреемства первоначального права второе правоотношение не появится, если у правоотчуждателя не будет прекращения первоначального права, которое сопровождается возникновением нового права у правоприобретателя, которое составляет состав нового правоотношения. Исходя из этого можем предположить, что термин «переход права собственности» нужно

толковать как прекращение права собственности у отчуждателя и возникновение тождественного права у приобретателя [23, с. 67].

Российское законодательство полностью сохранило в новом ГК РФ те правоположения, которые были в бывшем Гражданском кодексе РФ. Согласно ст. 223 ГК РФ у приобретателя вещи по договору право собственности на нее возникает с момента передачи. Согласно п.2 ст.223 ГК РФ есть случаи, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, то право собственности возникает с момента этой регистрации. Таким образом, норма является диспозитивной и сохраняется возможность соглашением сторон различно определять момент возникновения права собственности, в том числе приурочивая его к заключению договора или к другим обстоятельствам, связанным со временем, и с совершением действий.

В ст. 224 ГК РФ описаны способы передачи, и применение данных норм особых затруднений не вызывает. В ч.2 п. 1 ст. 224 ГК РФ требуется разъяснить только оговорки о том, если вещь, находящаяся во владении приобретателя к моменту заключения договора об отчуждении, вещь признается переданной ему с этого момента. Проанализировав нормы ГК РФ (ст. 223, 556), делаем вывод, что по общему правилу, допускается продажа имущества, которое находится во владении третьих лиц. Если в ст. 223 ГК РФ конкретно говорится возможно изменить момент перехода собственности соглашением сторон, то в ст. 224 ГК РФ нет признаков диспозитивности. Это означает, что формально-логическое толкование нормы требует от нас признать способы передачи, указанные в данной статье, единственно возможными. Конечно, теоретически сохраняется возможность распространить на ст. 224 ГК РФ указание п. 1 ст. 223 ГК РФ о том, что «если иное не предусмотрено законом или договором», имея в виду под «иным» не только способ определения времени возникновения права собственности, но и способ передачи.

Но не мало важное Ю.В. Шибаева отмечает, что практические потребности оборота вряд ли требуют от законодателя столь жесткого решения вопроса о видах передачи, не согласуется этот подход и с общим для гражданско-правового регулирования принципом свободы договора (ст. 421 ГК РФ) [58, с. 40]. В частности, если по соглашению сторон вещь будет получена приобретателем у третьего лица, стороны в таком случае договариваются не о моменте перехода права собственности, а о способе передачи (назвать же такой способ «вручением» не представляется возможным). Следовательно, и в норму части первой п. 1 ст. 224 ГК РФ следует внести элемент диспозитивности.

Не меняет нашей позиции и правило части второй п. 1 ст. 224 ГК РФ: «вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица». Нам и так понятно, что передача – это процесс двусторонний сделки, который предполагает два разных обстоятельства выбытие имущества из обладания одного и поступление в ведение другого. Названное правило лишь разъясняет, что считать вручением, но не содержит указания на иной способ передачи.

Исходя из выше сказанного, императивный перечень способов передачи вещи приобретателю не в полной мере способствует целям и задачам охраны и защиты, имущественных прав субъектов гражданского оборота и усложняет правоприменительную практику. В связи с этим имущественные отношения по передаче вещи приобретателю целесообразно регулировать нормами диспозитивного характера, а п. 1 ст. 224 ГК РФ дополнить следующим положением: «если иной способ передачи вещи не определен законом или договором».

2.2 Способы приобретения права собственности граждан и их значение

Вопрос о разграничении понятий «основания приобретения права собственности» и «способы приобретения права собственности» имеет не только теоретическое, но и практическое значение.

Еще в дореволюционной литературе определение «основания приобретения права собственности» полностью не было раскрыто. Не было единого мнения в теории о классификации способов. Так, Мейер, Д.И. предлагал выделять такие способы приобретения права собственности, как передача, давность, военная добыча, находка, пользование, приращение [43, с.81]. Шершеневич, Г.Ф. считал, что завладение, давность владения, отделение плодов, приращение, переработку, находку, соединение, передачу, наследование относятся к способам приобретения права собственности [57, с. 182].

Большая часть, цивилистов нашего времени употребляют термин «метод» только при классификации способов покупки права собственности на начальные и производные. Особенного интереса заслуживает точка зрения Е.А. Суханова, по мнению которого «отличие первоначальных и производных способов приобретения права собственности» дает возможность различить определения «основания возникновения права собственности» (то есть титулов собственности, или правопорождающих юридических прецедентов) и «способы приобретения права собственности» (это есть правоотношения, которые возникают на основании конкретных юридических фактов)» [19, с. 87]. Но данные определения не дают ясности, в сути правоотношений, которые возникают на основании конкретных юридических фактах (т.е. способов), и их различия с правоотношениями собственности.

Нужно правильно подойти к рассмотрению определения «способы приобретения права собственности» и исходить из характера фактических действий, совершение которых необходимо для приобретения права собственности.

Однако, необходимо совершение определенного рода фактических действий для возникновения права. Но право собственности не порождается при передаче самой вещи. Конкретные действия, когда вещь передается, могут совершаться при исполнении каких либо других договоров, которые не связаны с переходом права собственности, к примеру, договор аренды. Возникновение права собственности

происходит, только, если передача вещи опирается на юридический факт, который является основанием приобретения права собственности [39, с. 46].

Делаем вывод, для того чтобы приобрести права собственности требуется совокупность способов и оснований. При этом под основаниями приобретения права собственности будут являться юридические действия или события, а под способами приобретения права собственности – фактические действия, указанные в законе.

Проанализировав гл. 14 ГК РФ, мы выделили конкретные необходимые способы, изготовление и создание вещи для себя, завладение, передача, выкуп, всем им присущ важный круг оснований приобретения права собственности. Различение определенных видов юридических оснований возникновения права собственности, подводимых под различные методы его приобретения, исходит из некой особенности правовых результатов, вытекающих из данных оснований. Так, «завладение и спецификация, являющиеся причинами начального приобретения права собственности, порождают различные юридические последствия: оккупант приобретает ничем не обремененное право спецификант, если он становится собственником, обязан возместить стоимость материалов их бывшему владельцу. Купля-продажа и наследование, являются основаниями производного приобретения права собственности, еще они порождают разные юридические последствия: покупатель, обязан отвечать по обязательствам приобретенного им права в конкретном случае, если он знал или должен был знать об их существовании; наследник отвечает по обязательствам приобретенного им наследства независимо от его знания или незнания».

Титулы собственности могут приобретаться различными способами, которые делятся на первоначальные (т. е. права на вещь не зависят от бывшего собственника) и производные (т. е. право собственности на вещь возникает по воле бывшего собственника).

Как утверждает Д.И. Мейер: «Объем производного права всегда определяется объемом права первоначального, но определяется не в том смысле, что производное право всегда того же объема. Как право первоначальное, – оно может перейти к другому лицу и в меньшем объеме, а в том смысле, что производное право никогда не может быть шире первоначального: лицо никогда не может передать право другому в большем объеме, нежели в каком право принадлежит ему самому» [43, с. 239].

Правовое положение приобретателя определяется по-разному, в зависимости от способа приобретения права собственности. Если право собственности приобретается производным способом (к примеру, наследование или на основании любой гражданско-правовой сделки), то, так как собственник не может передать другому больше прав, чем он сам имеет, к новому собственнику, переходят правомочия в том же объеме, в каком они принадлежали его бывшему собственнику. В случае если право собственности приобретается первоначальным способом (к примеру, обнаружение клада или находки), то, так как не бывшего собственника или данное право возникает независимо от прав бывшего

собственника, он приобретает права в таком объеме, который установлен в законе, регулирующим право собственности.

Предлагаются различные критерии для разграничения способов приобретения права собственности на первоначальные и производные. Как говорится, сколько ученых, столько и мнений.

Многие считают, что нужно основываться на воле бывшего собственника, при первоначальных способах право собственности приобретается независимо от его воли, а при производных – по воле настоящего собственника и с согласия приобретателя. О.С. Иоффе утверждает: «Первоначальные способы характеризуются тем общим для них моментом, что они не связаны с волей предшествующего собственника. Поскольку такового вообще нет либо его воля не принимается во внимание», – производные же способы «характеризуются тем, что в таких случаях право собственности приобретается по воле предшествующего собственника и с согласия нового приобретателя» [28, с. 283]. Но этот критерий не всегда может быть. Скорее всего, речь идет о случаях, возникновение права собственности у приобретателя, обусловленная его принудительным прекращением у предыдущего собственника.

Остальные научные деятели предлагают использовать правоприменение в качестве критерия разграничения [56, с. 20]. На основании данного критерия, к первоначальным способам приобретения права собственности относятся те, при которых права приобретателя не зависят от прав прежнего собственника. Производным отнести те, при которых переход права собственности происходит от одного субъекта к другому, обуславливающий зависимость права приобретателя от права данного собственника.

Ю.К. Толстой описывает производное приобретение права собственности как правоприменение, в котором права приобретателя юридически зависят от прав бывшего владельца вещью. Также он рассматривает в качестве производного приобретение права собственности не только по договору, и в порядке наследования, но по причине обращения взыскания на имущество собственника по его обязательствам и прекращение права собственности лица на имущество, которое не должно ему принадлежать [20, с. 349]. Полагаем, что данная точка зрения, согласно которой производное приобретение права собственности происходит только тогда, когда существует зависимость прав приобретателя от права бывшего владельца, является более обоснованной.

Попытки использовать два этих критерия при классификации способов приобретения права собственности представляются не вполне приемлемыми. Так, Е.А. Суханов пишет: «Первоначальные способы приобретения не зависят от прав бывшего собственника (т. е. случаи, когда такого собственника ранее вообще не имелось), а производные возникают по воле бывшего собственника вещи» [19, с. 493]. С этим утверждением трудно согласиться, так как в данной классификации не находится места тем способам приобретения, при которых права предшествующего собственника прекращаются помимо его воли.

В наше время ответ на вопрос об аспектах разделения производных и первоначальных оснований приобретения права собственности влечет заметные

фактические результаты. Это можно показать на следующем примере. Значительная группа субъективных гражданских прав обладает этим свойством, как следование за имуществом вещные права лиц, не являющихся собственниками право залогодержателя право арендатора; право ссудополучателя, право нанимателя, право получателя ренты, который передал под выплату недвижимое имущество. Сущность права следования лежит в том, что при переходе права собственности на имущество к другому лицу сохраняются права, которые обладают данным свойством, но за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ.

Сохранение вещных прав лиц, которые не являются собственниками права аренды, права залога, прав нанимателя, ГК РФ связывают с переходом права собственности (иного вещного права), то есть с производным, но не с первоначальным правоприсобретением (п. 3 ст. 216, п. 1 ст. 353, п. 1 ст. 617, ст. 675 ГК). Т. е. чем больше случаев приобретения права собственности может быть отнесено к производному правоприсобретению, тем шире сфера реализации права следования.

Положив в основу разграничения критерий правопреемства, к начальным методам приобретения права собственности возможно отнести создание вещи и завладение ею; а к производным – передачу и выкуп данной вещи.

Создание вещи как способ приобретения права собственности представляет собой деятельность по изготовлению новой вещи. Основания приобретения права собственности:

- изготовление и создание вещи лицом для себя (ч. 1 п. 1 ст. 218, ст. 219 ГК РФ);
- переработка (ст. 220 ГК РФ);
- самовольная постройка (ст. 222 ГК РФ).

Завладение – это вступлением лица в фактическое владение вещью, с правом осуществлять над ней хозяйственное господство. В римском частном праве завладение имело большое значение среди способов приобретения права собственности. Завладеть можно было землей, покинутыми сельскохозяйственными участками; пленными, обращенных в рабов; вещами, которые принадлежали неприятелю; дикими животными и др. [30, с.19].

Основаниями приобретения права собственности путем завладения вещью являются:

- сбор общедоступных вещей (ст. 221 ГК РФ);
- приобретательная давность (ст. 234 ГК РФ);
- приобретение права муниципальной собственности на недвижимое имущество (п. 3 ст. 225 ГК РФ);
- приобретение права собственности на движимые вещи, от которых собственник отказался (ст. 226 ГК РФ);
- находка (ст. 227–229 ГК РФ);
- безнадзорные животные (ст. 230–232 ГК РФ);
- клад (ст. 233 ГК РФ).

Завладение возможно, также, бесхозяйными вещами. Но исключением являются действия, обращенные в собственность общедоступных для сбора вещей: сбор ягод, лов рыбы, добыча животных и т. д. Сбор или добыча общедоступных вещей производится в лесах, водоемах и на другой территории (например, в парковых зонах, на болотах, в полях), но данные территории всегда имеют собственника, и по этому, все что находится на данной территории принадлежит ему. Для ловли рыбы или охоты нужны специальные разрешения (лицензия). Приобретение на них права собственности возможно только в случаях, когда завладение допускается законом, общим разрешением собственника или местным обычаем.

К производным способам приобретения права собственности можно отнести передачу вещи (ст. 224 ГК РФ) – т. е. вручение вещи приобретателю, или переход вещи из владения одного лица во владение другого лица. Для передачи права собственности необходимо наличие воли, как отчуждателя, так и приобретателя, и поэтому основаниями приобретения права собственности являются договоры об отчуждении вещи (договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты и т. д.), а также наследование имущества граждан и случаи правопреемства при реорганизации юридических лиц.

При приобретении права собственности на имущество посредством выкупа бывший собственник принудительно, по своей воле, лишается права собственности на данное имущество, но с выплатой ему соразмерного вознаграждения. Выкуп имущества может производиться, по общему правилу, по решению суда, как в пользу государства, так и в пользу частных лиц.

В настоящее время благодаря бесплатной приватизации недвижимого имущества большое количество российских граждан становятся собственниками данного имущества (например, жилые помещения, земельные участки). Что касается жилых помещений они чаще стали выступать объектами экономического оборота. Новые отношения потребовали адекватного правового регулирования.

Согласно п. 1 ст. 288 ГК РФ Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Он имеет право распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением посредством гражданско-правовых сделок: купли-продажи, мены, дарения, завещания и др. [35, с.98].

В отношениях, которые складываются при осуществлении гражданами правомочий владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, наряду с собственниками жилья в целом ряде случаев выступают лица, имеющие самостоятельное право на данное жилище.

Согласно ст. 292 ГК РФ члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением [3].

Гражданский кодекс РФ, закрепил отношения, которые сложились ранее, и имели свое отражение в ч. 2 ст. 127 ЖК РСФСР 1983 г. Он пошел далее, предусмотрев норму, которая оставалась и, по всей видимости, долгое время станет оставаться предметом острого спора. Речь идет о норме, согласно которой с начало переход права собственности на жилой дом либо квартиру к иному лицу ни как не считается основанием для прекращения права использовать жилое помещение членами семьи бывшего собственника. Не считая что, члены семьи собственника квартиры продолжали самостоятельно осуществлять право пользования занимаемым помещением, что свидетельствовало об установлении для членов семьи собственника абсолютного вещного права, которому соответствовала обязанность других лиц, включая собственника жилища, не препятствовать им в осуществлении своих прав. Согласно п. 3 ст. 292 ГК РФ, что в случае возникновения препятствий при осуществлении данного права со стороны третьих лиц либо собственника жилого помещения пользователи имеют возможность требовать устранения нарушений их прав.

Как следует из 1 части ГК РФ, законодательство с начало приняло концепцию, согласно ей члены семьи собственника жилого имущества всегда имели свое право на него со всеми вытекающими последствиями. Когда приняли новый Жилищный кодекс РФ, также внесли и поправки в ГК РФ.

Чтобы проанализировать отношения, которые закреплены в ст. 292 ГК РФ, нужно выделить круг субъектов этого права, обозначенных в указанной норме достаточно широко и называемые «членами семьи собственника жилого помещения». Согласно с ч. 1 ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся живущие вместе с этим собственником в его жилом помещении его муж или жена, а также его дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях другие граждане, возможно, признаны членами семьи собственника, если они вселены им в качестве членов его семьи [2].

Мы считаем, что эти субъекты можно разделить на четыре группы лиц.

1. Члены семьи собственника жилого помещения, т. е. лица, которые проживают вместе с собственником и ведут с ним совместное хозяйство.

2. Бывшие члены семьи собственника жилого помещения, т. е. граждане, которые проживают вместе с собственником в одном доме, но с какого-то времени они не являются членами семьи.

3. Бывшие члены семьи бывшего собственника жилого помещения, т. е. граждане, которые живут в доме, но не поддерживают семейных отношений с гражданином, который произвел отчуждение этого принадлежащего ему ранее жилья.

Следует выделить, что члены семьи собственника жилого помещения, которые проживают совместно с ним, согласно ч. 2 ст. 31 ЖК РФ имеют право пользоваться данным жилым помещением в равных правах с его собственником, если данное положение не предусмотрено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения должны пользоваться данным жилым помещением по назначению, обеспечивать его

сохранность. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, которые вытекают из пользования этим жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между собственником и членами его семьи (ч. 3 ст. 31 ЖК РФ). В нынешнем Жилищном кодексе РФ права членов семьи собственника получили очень полное регулирование, в то же время (при наличии в ГК РФ соответствующих норм) при одновременной защите прав и интересов собственников права указанных граждан получили необходимую определенность и защищенность [25, с. 50].

По общему правилу, права и обязанности бывших членов семьи собственника жилья прекращаются. Согласно ч. 4–5 ст. 31 ЖК РФ право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи, в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения. В случае когда, у бывшего члена семьи собственника жилого помещения нет основания приобрести или осуществить право пользования другим жилым помещением, и если имущественное положение прошлого члена семьи собственника жилого помещения, и иные обстоятельства, не позволяют ему, обеспечить себя другим жилым помещением, право пользования жилым помещением, которое принадлежит данному собственнику, должно сохраняться за бывшим членом его семьи на конкретный срок по решению суда. Но суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить другим жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в чью пользу собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

Когда истекает срока пользования жилым помещением, который установлен решением суда, принятым с учетом положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, данное право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До того как истечет данный срок, право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекратится вместе с правом собственности на данное жилое помещение данного собственника или если отпадут обстоятельства, которые послужили основанием для сохранения такого права, по решению суда. Хотелось бы обратить внимание на специальное правило, установленное в отношении к бывшего члена семьи собственника жилого помещения, которое было приватизировано.

Согласно ст. 19 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», у бывших члены семьи собственника приватизированного жилого помещения сохраняются права на пользование жилым помещением, если они имели равные права с лицом, приватизирующим данное жилое помещение. Закон не ущемляет жилищные права граждан, которые утратили брачно-семейные отношения с собственником жилья после договоренности о приватизации жилого помещения на одного из членов семьи.

В отношении всех членов семьи, а также и бывших собственников жилья, в конце 2004 г. Государственная Дума приняла Федеральный закон об изменениях,

которые внесли в ряд законодательных актов, существенным образом изменили правовое положение членов семьи собственника жилого помещения. В новой редакции п. 2 ст. 292 ГК РФ основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника является переход права собственности на жилое имущество к другому лицу, если иное не установлено законом. Но при том, что в данном жилом помещении совместно проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника, или оставшиеся без родительской опеки несовершеннолетние дети отчуждение данного жилого помещения у собственника не возможно без разрешения органа опеки и попечительства. Как показывает практика, во многих таких случаях при проживании несовершеннолетних детей в данном жилом помещении, орган опеки отказывает в отчуждении жилого помещения.

Выводы по разделу 2

Исходя из выше сказанного, императивный перечень способов передачи вещи приобретателю не в полной мере способствует целям и задачам охраны и защиты, имущественных прав субъектов гражданского оборота и усложняет правоприменительную практику. В связи с этим имущественные отношения по передаче вещи приобретателю целесообразно регулировать нормами диспозитивного характера, а п. 1 ст. 224 ГК РФ дополнить следующим положением: «если иной способ передачи вещи не определен законом или договором».

Для того чтобы приобрести права собственности требуется совокупность способов и оснований. При этом под основаниями приобретения права собственности будут являться юридические действия или события, а под способами приобретения права собственности – фактические действия, указанные в законе.

Проанализировав гл. 14 ГК РФ, мы выделили конкретные необходимые способы, изготовление и создание вещи для себя, завладение, передача, выкуп, всем им присущ важный круг оснований приобретения права собственности. Различение определенных видов юридических оснований возникновения права собственности, подводимых под различные методы его приобретения, исходит из некой особенности правовых результатов, вытекающих из данных оснований. Так, «завладение и спецификация, являющиеся причинами начального приобретения права собственности, порождают различные юридические последствия: оккупант приобретает ничем не обремененное право спецификант, если он становится собственником, обязан возместить стоимость материалов их бывшему владельцу. Купля-продажа и наследование, являются основаниями производного приобретения права собственности, еще они порождают разные юридические последствия: покупатель, обязан ответить по обязательствам приобретенного им права в конкретном случае, если он знал или должен был знать об их существовании; наследник отвечает по обязательствам приобретенного им наследства независимо от его знания или незнания».

3 ПРОБЛЕМЫ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН

3.1 Добровольное прекращения права собственности

В Гражданском кодексе РФ понятия прекращение права собственности нет, но перечень всех оснований прекращения права собственности приводится в гл. 14 ГК РФ.

Обращаясь к понятию прекращение права собственности, следует помнить, что субъективное право собственности является элементом содержания правоотношения собственности.

Как говорил Синайский, В.И. прекращение правоотношений может быть двух видов окончательным и условным. Окончательное прекращение правоотношения происходит тогда, когда исчезают права лица из гражданского оборота, (к примеру, смерть владельца). Право может прекратиться для одного лица, но если же оно перейдет к другому лицу, оно не исчезнет из гражданского оборота, а только изменится юридическое отношение. Но условным может быть окончательное прекращение юридического отношения может быть только в том случаи, если права одного лица исчезли из оборота и были заменены другим правом. Но, так может случиться не всегда. Но, кроме случаев потребления вещи собственник может уничтожить свое имущество, и тогда право собственности на эту вещь не возникнет ни у единого лица [15, с. 41].

Делаем вывод, что, прекращение права собственности – это есть утрата данного права, сопровождающееся совокупность юридических и фактических действий.

Шершеневич, Г.Ф. утверждал, что «прекращение юридического отношения между лицами происходит тогда, когда разрывается связь между его элементами, вследствие устранения субъекта, уничтожения объекта, нарушения соответствия между правом и обязанностью. Это имеет место в случаях: отречения, отчуждения, потери прав, слияния права и обязанности, прекращения права в тесном значении слова» [57, с. 102].

В юридической литературе пытаются систематизировать основания прекращения права собственности. Вот, Суханов, Е.А. предлагает систематизировать основания прекращения права собственности: общие и специальные

Он делает акцент на то, что гражданско-правовая регламентация оснований прекращения права собственности в целом направлена на гарантию неприкосновенности частной собственности граждан и юридических лиц. «Так как почти все основания прекращения права собственности, дают право, при котором вещь переходит только из частной в публичную собственность. Только, это будет относиться к возможности принудительного прекращения права собственности (помимо воли собственника). Универсальный характер, который касается только конкретных собственников, которые имеют основания прекращения права собственности по воле самого собственника (в добровольном порядке) или в случаи гибели и уничтожении имущества, еще прекращение

данного права при обращении кредиторами взыскания на имущество собственника по его обязательствам» [19, с. 503].

Еще Суханов, Е.А. разделяет способы прекращения права собственности на волю собственника, к ним относится отчуждение собственником личного имущества другим лицам и добровольный отказ собственника от своего права, помимо этого есть случаи, когда имущество изымается принудительно, безвозмездно или на возмездных началах.

К случаям, когда у собственника на возмездных началах принудительно изымают имущество, относятся:

- передача вещей в собственность другого лица, не принадлежащего конкретному лицу из-за запрета, который имеется в законе (вещи, ограниченные в обороте)
- передача в собственность другого лица недвижимости (построек, зданий и т. д.) при изъятии земельного участка;
- выкуп бесхозяйственно содержимым культурных ценностей;
- выкуп домашних животных из-за ненадлежащего обращения ними;
- реквизиция имущества;
- выплата компенсации участнику долевой собственности взамен причитающейся ему части общего имущества при ее несоразмерности, выделяемой доле;
- приобретение права собственности на недвижимость по решению суда в случаях невозможности сноса здания или сооружения, которые находятся на его земле;
- выкуп земли для государственных или муниципальных нужд по решению суда;
- изъятие у собственника земельного участка, который используется с грубыми нарушениями закона;
- продажа с публичных торгов по решению суда бесхозяйственно содержимого жилого помещения;
- национализация имущества собственников в силу принятия специального закона [19, с. 505].

К случаям безвозмездного принудительного изъятия относятся:

- обращение взыскания на имущество собственника по его обязательствам;
- конфискация имущества.

Масевич, М.Г. предполагает, что все способы прекращения права собственности делятся на:

- добровольное прекращение права собственности на имущество,
- утрату права собственности по объективным причинам
- принудительное отторжение имущества у владельца [32, с. 458]. Содержание ст. 235 ГК РФ приводит именно к этой классификации.

По высказыванию данного автора, принудительное изъятие вещи можно разграничить по следующим способам: отторжение имущества у владельца из-за ненадлежащего поведения собственника и отторжение имущества у владельца

независимо от его поведения и обусловленное государственными или общественными интересами.

Т.И. Илларионова добровольное прекращение права собственности на имущества, делит на следующие виды:

- передача вещей в собственность других
- использование собственником имущества по прямому назначению и в связи с этим, уничтожение его;
- добровольный отказ собственника от своего имущества [18, с. 207].

Скорее всего, данная позиция основывается на содержании ч. 1 ст. 235 ГК РФ и, навряд ли может быть сильно изменена. В этих случаях главным является принцип добровольности прекращения права собственности. Это означает, что только по своей воле собственник вещи утрачивает права собственности.

Делаем вывод, добровольное прекращение права собственности – это совершение собственником только по своей воле и без чьего-либо принуждения юридических и фактических действий, связанных с прекращением права собственности.

Следующая категория оснований определяет потерю права собственности по объективным причинам, то есть по обстоятельствам, которые не зависят от воли собственника. Это может быть при гибели имущества, потери вещи после приобретения на нее права другим лицом, по основаниям приобретательной давности и в ряде других случаев, предусмотренных в ГК РФ (ст. 227 и ст. 234 ГК).

Для определения индивидуальности данной категории причин необходимо воспользоваться более распространенной классификацией юридических фактов по источникам [52, с. 207]. Юридические факты делятся на события и действия. Событие, должно определяться как объективное явление внешнего мира независимо от создавшей его причины. Из этого становится явным, что в основе утраты права собственности по объективным причинам присутствуют события, не только абсолютные (силы природы), но и относительные (присутствие человека) [34, с. 166]. Например, к первой категории можно отнести гибель вещи в результате стихийного бедствия, а ко второй категории – приобретательную давность.

В общем, потеря права собственности по объективным причинам – это прекращение у собственника прав на имущество по причинам, которые не зависят от его воли, т. е. по каким-либо событиям.

И наконец, принудительное изъятие у собственника его имущества – допускается в случаях, прямо указанных в ч. 2 ст. 235 ГК РФ. Перечень этих оснований носит исчерпывающий характер и его нельзя расширить даже федеральным законом. Так как в этом находится одна из важнейших гарантий прав собственника. Именно это положение нужно заложить в основу стабильности отношений собственности. Это также означает, что: государство возлагает на себя обязанность не принимать нормативных актов, и не совершать какие-либо действия, которые направлены на принудительное прекращение отношений собственности и ущемление интересов собственников, данные случаи

должны быть минимальными и заблаговременно (а не постфактум) рассмотрены в законе, физические и юридические лица, которые лишены имущества, при прекращении отношений собственности, имеют возможность получить нужное имущественное возмещение [49, с. 19].

Помимо этого, к данному перечню нужно добавить, что все возможные случаи принудительного изъятия имущества обязаны соответствовать ч. 3 ст. 35 Конституции РФ, согласно которой, только по решению суда можно лишиться своего имущества.

Рассмотрим практику: Центральный районный суда г. Челябинска вынес решение не в пользу Федорова. Ему отказано в удовлетворении иска об устранении препятствий в пользовании земельным участком, о признании жилого дома Петрова самовольной постройкой и сносе его.

Президиум Челябинского областного суда отменил решение и указал следующее:

Федоров обратилась в суд с иском к Петрову, указав, что в 2018 году по договору купли-продажи приобрел двухэтажный коттедж. Владельцем соседнего земельного участка и жилого дома является Петров. Расположенная, на этом участке баня затопляет и затеняет ему участок. Коттедж, который возвели на месте старого дома, близко расположен к его участку. На границе участка возведен сарай, закрывающий ему солнечный свет. Но, в кадастровой выписке от 1990 года площадь участка составляет 597 кв. м, а на выписке 2001 года – 594,8 кв. м. Ссылаясь на то, что указанные обстоятельства создают ему препятствия в пользовании занимаемым им земельным участком, Федоров просил обязать Петрова перенести хозяйственную постройку с баней от его участка на расстояние одного метра, признать возведенный Петровым жилой дом самовольной постройкой и снести его, обязать ответчика восстановить границу между участками в соответствии с планом границ от 1990 года, взыскать компенсацию морального вреда в сумме 50 000 руб. и судебные расходы.

Согласно п. п. 1, 2 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение, другое строение или любое недвижимое имущество, которое построено на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке законом, или на участке, на котором запрещено строительство данного объекта, неотведенном для этих целей, либо создание без получения определенного разрешения на строительство или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Отдел архитектуры и градостроительства администрации Центрального района провел исследование данного земельного участка и вынес акт, из которого следует, что на участке № 7 самовольно с нарушением строительных норм возводится жилой дом. Расстояние от дома до границы с участком № 6 составляет 0,85 м, это есть нарушение существующих норм. На границе участка № 7 по границе с участком № 6 возведено капитальное хозяйственное строение (баня).

Согласно п. 5.3.4 СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» расстояние от границы участка до

жилого дома должно быть не менее трех метров, а до хозяйственной постройки – не менее одного метра.

Согласно примечанию 1 СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в районах усадебной застройки расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее шести метров. Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее одного метра.

Решение районного суда и определение судебной коллегии по гражданским делам областного суда отменили, дело снова направили на повторное рассмотрение суд первой инстанции [60].

Делаем вывод, что, скорее всего принудительное прекращение права собственности, а также, и по мнению Е.И. Буртовой принуждение или принудительные меры – это применение санкций, установленных законом или договором. Это неблагоприятные последствия, которые применяются к нарушителю с использованием принуждения [15, с. 42]. С.Н. Братусь говорил, что принудительные меры – это выполнение существующей или появившейся обязанности под действием принуждения [13, с. 69]. Согласимся с высказываниями данных ученых, и определим принуждение, как целостность негативных последствий, которые должен перетерпеть субъект гражданского права на почве с правонарушением, которое он совершил, или обязанностью, которая возникла из закона или договора.

Определение принуждение дает понять, что отчуждение имущества в таких обстоятельствах бывает без согласия и против воли собственника. Потеря права собственности делается как будто бы его обязанностью, которую нужно исполнять. И из этого следует, что под принудительным изъятием у собственника его имущества, следует понимать прекращение права помимо воли собственника, в связи с совершением последним правонарушения или возникшей из закона или договора обязанностью.

Добровольное прекращение права собственности возможно только при передаче своих вещей в собственность другого лица; использование собственником имущества по конкретному назначению и при уничтожении своего имущества; при добровольном отказе от владения собственником вещи [37, с. 22].

При передаче своих вещей в собственность другого лица понимаются разные сделки, которые направлены на прекращение права собственности одного лица и приобретение этого права другими лицами. Например, купля-продажа с разными свойствами, мена, дарение, аренда с выкупом и т.п. Порядок прекращения права собственности отчуждателя и возникновения права собственности у приобретателя регулируется важным образом нормами Гражданского кодекса РФ.

Прекращение прав на имущество бывает только при пользовании этого имущества по прямому назначению, другим языком, при полном потреблении вещи, чтобы извлечь из нее все наиболее полезные свойства и качества. Но

притом исчезает сам объект этого права. Также при переработке какой-либо вещи прекращается право собственности на данную вещь.

В финансовых отношениях могут быть случаи, при которых, в силу любых обстоятельств любой объект гражданского оборота перестает иметь ценность для его владельца, и при этом происходит отказ собственника от этой вещи. Это основание прекращения права собственности новое для нашего закона, но оно когда-то использовалось в имущественных отношениях. Согласно ст. 236 ГК РФ возможен добровольный отказ собственника от права собственности на вещь. Нужно пояснить, что отказ от права собственности возможен только от физического или юридического лица. Из этого следует, что государство и его органы, органы местного самоуправления не имеют права на отказ от права собственности на имущество, которое им принадлежит (хотя они могут утратить его по другим основаниям). Это можно сделать при публичном объявлении об этом или совершить реальные действия, которые бесспорно свидетельствуют о том, что не нужно сохранять любые права на это имущество [12, с. 23]. Второй способ очень похож на определение «брошенные вещи», применяемое в ст. 226 ГК РФ.

Необходимо знать, что до приобретения права собственности на вещь, от которой отказался бывший владелец, другим лицом права и обязанности первоначального собственника не прекращаются. Собственник должен содержать имущество, обязан платить налог. У собственника, отказавшегося от своего имущества, есть шанс поменять свое желание и снова принять имущество во владение, пользование и распоряжение, но если при этом не возникло права собственности у другого лица. Также, есть возможность возложить на прежнего собственника ответственность, например, за причиненный данной вещью вред (к примеру, если выброшенная вещь приносит вред окружающей среде). Из этого следует, что закон не рассматривает отказ от права собственности как окончательный.

Еще весной 2015 года в Государственной думе вынесен законопроект о деприватизации жилья. Теперь собственник, попавший в тяжелую жизненную ситуацию, бесплатно может вернуть государству свою квартиру. Согласно проекту закона, воспользоваться деприватизацией смогут граждане, которые приобрели жилье в собственность в порядке приватизации. Причиной деприватизации может стать, например, невозможность собственника нести дальнейшее бремя содержания принадлежащего ему жилья.

Деприватизация – это расторжение договора приватизации квартиры (комнаты), заключенный между гражданином-нанимателем жилого помещения и государством. Граждане, приватизировавшие жилье, которое является для них единственным местом жительства, имеют право передать его в государственную или муниципальную собственность. Соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица должны принять их в собственность по средствам заключения договора социального найма жилого помещения с гражданами в порядке, установленном законом Российской Федерации и законом субъектов Российской Федерации [10].

Гражданин может расторгнуть договор приватизации, только если данное жилое помещение является его единственным местом постоянного проживания, а также оно должно быть свободно от каких-либо обязательств.

Второе условие нам понятно. Но, вот у первого условия есть какой-то смысл, так как, согласно действующим законам у государства есть возможность заключить с гражданином только один договор социального найма, то есть если гражданин проживает в еще одном жилом помещении по договору социального найма, то требование законодателя обоснованно. Гражданин может быть одновременно и собственником, и нанимателем жилых помещений, когда имеет еще одно жилое помещение на праве собственности. Согласимся с высказыванием М.Ю. Бубнова, что «первое условие, выдвинутое законодателем, нелогично и не должно препятствовать гражданину в деприватизации им жилого помещения, в котором он проживал до приватизации как наниматель» [14, с. 28].

Для деприватизации сохранили заявительный характер, так как соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принимать жилые помещения в собственность с заключением договоров социального найма в отношении указанного жилья с гражданами. На федеральном уровне урегулированы отношения по расторжению договора приватизации жилого помещения или деприватизации. Процесс деприватизации должен проходить в порядке, установленном законом РФ и законом субъектов РФ.

Кажется, что учреждения юстиции субъектов государства не столкнутся с расторжением договоров приватизации жилого помещения, и разрабатывать механизм передачи жилья в государственную или муниципальную собственность не нужно. Можно представить, что будет заключаться соглашение о передаче жилого помещения в государственную или муниципальную собственность, которое не подлежит государственной регистрации (к примеру, договор приватизации жилого помещения), переход права собственности на имущество должен быть зарегистрированным и только тогда прекратиться право собственности гражданина на жилое помещение.

В законе о приватизации нет статей, о восстановлении права гражданина на приватизацию жилья. Сначала гражданин приватизировал жилое помещение, а затем сам добровольно отказался от частной собственности на него (т. е. произошел процесс деприватизации). И из этого о восстановлении права на приватизацию речь не идет.

Таким образом, при добровольном прекращении права собственности гражданами, имеют место такие основания, как договоры, направленные на отчуждение имущества, отказ от права собственности и др.

3.2 Принудительное прекращение права собственности граждан

Конституция РФ является главным гарантом прав частной собственности граждан, и признает за ними право пользоваться своим имуществом без препятствий. Согласно ст. 35 Конституции РФ гражданин не нельзя лишить

своего имущества, если только по решению суда. Вместе с этим государство допускается возможность ограничения осуществления права собственности, но только в соответствии с общими интересами, и такое ограничение на основании закона является исключительным. Согласно п. 2 ст. 235 ГК РФ принудительное изъятие имущества у собственника не допускается, кроме случаев, по основанию которых может произойти изъятие имущества. Эти случаи представлены в этой статье. Это и есть одна из важных гарантий прав собственника.

1. Имущество у собственника может изыматься в публичных интересах на возмездных основаниях, то есть собственнику компенсируют полную стоимость имущества, которое изъяли. Для этого нужны два обязательных условия данного изъятия: основания, предусмотренное законом и наличие вступившего в силу решения суда.

Так, прекращение права собственности на имущество, которое не может принадлежать данному лицу в силу закона (ст. 238 ГК РФ), имеет в виду, прежде всего защиту публично-правовых интересов. В юридической литературе есть факт того, что в гражданско-правовом режиме конкретных объектов права собственности, существуют различия [18, с. 116]. Это по прямому указанию закона конкретные виды имущества, которые находятся в государственной собственности. Так же могут быть ограничены в обороте, то есть эти вещи можно приобрести только по специальному разрешению государственных органов [31, с. 428]. Если подобные вещи (к примеру, оружие, сильнодействующие яды и наркотики) незаконно оказались у владельца, право собственности не возникает и не возникает никаких вещно-правовых последствий. Возможен случай, когда имущество оказалось в собственности лица на законном основании (к примеру, гражданин по закону унаследовал огнестрельное оружие или валютные ценности от другого лица), но если данное лицо по закону лишено возможности обладать ими на праве собственности, эти вещи подлежат принудительному отчуждению.

У владельца этого имущества есть право произвести его отчуждение каким-либо законным способом (только лицу, управомоченному на приобретение в собственность) в течение года, если другой срок не предусмотрен законом. Если владелец этого не сделает, суд вынесет решение, о принудительной продаже такого имущества, или о его передаче в государственную или муниципальную собственность. Содержание решения суда исходит из характера и назначения этого имущества. Но бывший собственник имеет право требовать компенсации за утраченное имущество в любом из этих случаев. Это может быть выручка от продажи вещи, или компенсация, которую определит сам суд [59, с. 35].

Есть особый случай, когда может быть принудительное изъятие недвижимое имущества (ст. 239 ГК РФ). Согласно данной статье, земельный участок (или участок недр, акватории) изымается у частного собственника для государственных или муниципальных нужд. Обратим внимание на то, что ст. 35 Конституции РФ предусматривает возможность принудительного отчуждения имущества только для государственных нужд, а ст. 239 ГК РФ устанавливает эту возможность и для муниципальных нужд. Согласно п. 1 ст. 49 Земельного кодекса РФ изъять земельный участок, (путем выкупа) для государственных и

муниципальных нужд осуществляется только в исключительных случаях, по основаниям связанных:

- с необходимостью выполнения международных договоров Российской Федерации (к примеру, строительство международных магистральных трубопроводов);
- строительство, реконструкция объектов государственного значения или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции данных объектов [24, с. 89].

Случаи изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд могут быть связаны и с иными исключительными обстоятельствами, но федеральный закон или закон субъекта Российской Федерации должен прямо указать на эти обстоятельства (в отношении любых земель). Собственник также имеет право на получение денежной компенсации по стоимости здания, сооружения и любого недвижимого имущества, которые находятся на такой земле.

Для этого частного собственника в законе существуют три гарантии.

1. Только по решению суда возможен выкуп у собственника этого недвижимого имущества или продажа с публичных торгов, а в административном порядке это не возможно.

2. Невозможность использовать изымаемый участок без прекращения прав собственника находящейся на участке недвижимости нужно доказывать в суде.

3. Владельцу возмещается стоимость строений, жилых зданий, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений или денежных расходов по переносу их на другое место, стоимость плодово-ягодных, защитных и других многолетних насаждений, незавершенного производства.

Оценка жилых домов, других зданий, сооружений производится по сметной стоимости (т. е. по типовым проектам) возведения новых зданий, объектов и сооружений. Строительство которое не завершилось и неплодоносящие насаждения оцениваются по фактически произведенным объемам работ и затратам в ценах на то время когда произошло изъятия земельного участка.

Орган, который принял решение об изъятии земельного участка, имеет право обратиться в суд в случае несогласия собственника с условиями изъятия (например, размер выкупной цены). Право на предъявление иска действующее законодательство ограничивает двухлетним сроком с того момента как будет направлено уведомление о предстоящем изъятии участка (ст. 282 ГК РФ). Это уведомление направляется не позднее, чем за год до изъятия, у изымающего органа для предъявления иска, по – сути, остается не больше года. В законе нет прямого запрета на обращение в суд соответствующих органов до истечения одного года с момента направления уведомления. Но вот Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ в постановлении № 11 указал: «Если иск о выкупе земельного участка предъявлен до истечения одного года с момента получения собственником земельного участка, уведомления о принятии решения об изъятии

или позднее двух лет с момента его направления собственнику, исковое требование указанных органов не подлежит удовлетворению» (п. 27) [61].

Согласно ст. 239 ГК РФ изъятие имущества у собственника ввиду ненадлежащего использования этого земельного участка, что представляет собой особый случай прекращения права собственности.

Принудительный выкуп у частного собственника бесхозяйственно содержимых культурных ценностей допускается при наличии следующих условий (ст. 240 ГК РФ).

Прежде всего, дело должно касаться не любых, а только особо охраняемых государством культурных ценностей. Старинные предметы, произведения изобразительного и декоративно-прикладного искусства, строения, рукописи, коллекции, редкие печатные издания, другие предметы и документы, которые находятся в личной собственности граждан и которые представляют очень значимую историческую, научную, художественную или другую культурную ценность, признаются памятниками истории и культуры, подлежат государственному учету в целях оказания содействия в обеспечении их сохранности [50, с. 212].

Согласно Федеральному закону «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации», памятники истории и культуры заносятся в Единый государственный реестр объектов культуры (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Кроме всего этого, в суде нужно установить факт бесхозяйственного содержания этих ценностей, а также и реальную угрозу утраты ими своего назначения в результате бездействия или действия их собственника [16, с. 26]. Все это происходит только с частными собственниками, как бесхозяйственное содержание особо охраняемых государством культурных ценностей не может быть основанием для их изъятия у публичного собственника и передачи частному собственнику (к примеру, любой общественной организации). Как отмечает Е.А. Суханов, речь тогда шла бы об их приватизации, которая не предусмотрена законом [19, с. 507]. При данных обстоятельствах, которые подтверждены в суде, собственник изымаемых культурных ценностей получает за компенсацию в виде вырученной суммы от продажи. Также возможно получить в виде любой другой компенсации, которые установлены по соглашению с выкупающим органом государства или по решению суда.

Вторым способом принудительного изъятия имущества является выкуп домашних животных при ненадлежащем обращении с ними. Согласно ст. 241 ГК РФ выкуп допускается только в случаях, когда собственник обращается с домашними животными в явном противоречии с установленными на основании закона правилами и принятыми в обществе нормами гуманного отношения к животным. Цель данного выкупа, защитить животных от жестокого и ненадлежащего обращения с ними. Содержание данной статьи может применяться не только к животным, содержащимся в домашних условиях, но и в среде созданной искусственно (например, в зверинцах, у дрессировщиков) [50, с. 432].

Ненадлежащее обращение с животными должно быть очевидным и противоречить не только правилами, установленным нормативными актами, еще и нормам гуманного обращения с ними, принятым в обществе. Только суд в каждом случае устанавливает возможность отчуждения животного на этом основании. Выкуп животного возможен по требованию любых граждан или организаций, которые намерены приобрести их для себя. Следовательно, как говорит М.Г. Масевич, иные лица, которые возмущены поведением хозяина животного, не могут предъявить такое требование, если они не намерены его выкупить [32, с. 469].

Принудительный выкуп возможен только по решению суда на основании договора, который заключают собственник животного и покупатель между собой. Цена определяется судом, если у сторон возникает по ней спор.

Рассматривая основания прекращения права собственности, нельзя не рассмотреть такое понятие как реквизиция. Такая проблема возникает из противоречия ст. 242 ГК РФ и п.3 ст. 35 Конституции РФ. Реквизиция правовой институт для гражданского права, безусловно, не является новшеством. Она представляет собой «традиционное для всякого правопорядка основание прекращения права собственности граждан и юридических лиц» [25, с. 50]. Еще в конце XIX века в России наряду с другими основаниями изъятия имущества указываются такие, как постановление законодательного органа и акты экспроприации [29, с. 304], производство которой на возмездных началах в целом и называется реквизицией.

Согласно п. 1 ст. 242 ГК РФ В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению государственных органов может быть изъято у собственника в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему стоимости имущества (реквизиция).

Хочется подчеркнуть, что ГК РФ более подробно случаи возможного применения реквизиции не раскрывает. В то же время, как справедливо отмечает Н.И. Таскин, лишь наличие в реальности определенных обстоятельств позволяет применять положения указанных норм [54, с. 33]. Представляется, что уяснить смысл определений, которые употребляются в ст. 242 ГК РФ, можно на основании федеральных законов.

Чрезвычайная ситуация определяется как обстановка на определенной территории, которая сложилась в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или другого любого бедствия, которые влекут за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей и окружающей природной среде, очень значимые материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей. К таким ситуациям относят наводнения, цунами, ураганы, сели, оползни, извержения вулканов [8].

Определение «авария» можно найти в ст. 1 ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов». Авария – это разрушение сооружений и (или) технических устройств, применяемых на опасном производственном объекте, неконтролируемые взрыв и (или) выброс опасных

веществ [4]. В Федеральном законе «О радиационной безопасности населения» содержится определение радиационной аварии. Это потеря контроля над источником ионизирующего излучения, вызванная неисправностью оборудования, неправильными действиями работников (персонала), стихийными бедствиями или иными причинами, которые могли привести или привели к облучению людей выше установленных норм или к радиоактивному загрязнению окружающей среды [5].

Согласно Федеральному закону «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» эпидемия – это инфекционные заболевания, представляющие опасность для окружающих, инфекционные заболевания человека, характеризующиеся тяжелым течением, высоким уровнем смертности и инвалидности, быстрым распространением среди населения. В медицинской литературе эпидемия определяется как высокий массовый уровень заболевания человека инфекционной болезнью, значительно превышающий обычно регистрируемый на данной территории в аналогичный период. Следует заметить, что квалифицировать сложившуюся ситуацию как эпидемию должны только соответствующие специалисты, то есть медицинские работники.

Определение эпизоотии в Российском законодательстве отсутствует. Но в справочной литературе данное понятие раскрывается как широкое распространение заразной болезни животных, которое очень сильно превышает уровень обычной заболеваемости на конкретной территории.

Ст. 242 ГК РФ указывает также на «иные обстоятельства, которые носят чрезвычайный характер», но в статье не уточняются, что это за ситуации. Поэтому нужно обратиться к содержанию ст. 3 Федерального конституционного закона «О чрезвычайном положении», который говорит об обстоятельствах введения чрезвычайного положения. Также, я бы согласилась с суждением Таскина, Н.И., в котором указано, что п. «а» данной статьи раскрывает определение «иные обстоятельства чрезвычайного характера», которые упомянуты правилами о реквизиции» [53, с. 25]. К таким правилам можно отнести:

- попытки насильственного изменения конституционного строя РФ,
- захват или присвоения власти,
- вооруженный мятеж и массовые беспорядки,
- террористические акты,
- блокирование или захват особо важных объектов или отдельных местностей,
- подготовка и деятельность незаконных вооруженных формирований,
- межконфессиональные и региональные конфликты, которые сопровождаются насильственными действиями, создающие угрозу жизни и безопасности граждан, нормальной деятельности органов государственной власти и местного самоуправления.

Однако на законодательном уровне не установлено прямой зависимости между введением чрезвычайного положения и возможным проведением реквизиции.

В общем, нужно подчеркнуть, что в ст. 242 ГК РФ есть формулировка «иные обстоятельства, носящие чрезвычайный характер». Она позволяет неоднозначно толковать эту норму. Представляется, что данное положение оставляет возможность ограничения прав собственников имущества, так как орган, который принимает решение о реквизиции, трактует определение «иные обстоятельства, носящие чрезвычайный характер» по своему усмотрению.

Реквизиция, как основание принудительного прекращения права собственности значительно отличается от национализации имущества. В случае с национализацией они носят социально-экономический характер в рамках государственной формы собственности, а при реквизиции используется реквизируемое имущество для борьбы с чрезвычайными событиями и преодоления их вредоносных последствий. При реквизиции действия государственных органов возникают при крайней необходимости, когда времени и возможности использования других средств, практически нет. Согласно этому, реквизиция проводится только с наличием средств: для устранения обстоятельств, которые имеют чрезвычайный характер; для экстренного устранения вреда, который был причинен в результате чрезвычайной ситуации.

Согласно п.3 ст. 242 ГК РФ, у лица, реквизируемого имущества, есть право требования по решению суда возврата ему имущества, которое сохранилось, при прекращении обстоятельств, из-за которых произведена реквизиция. Нужно отметить, что на основании п. 1 ст. 242 ГК РФ, в данном случае право собственности было прекращено в принудительном порядке, и лицо, которое требует возврата реквизируемого имущества, не будет являться собственником. Важно, что реквизиция происходит только в определенном порядке, который прямо указан п. 1 ст. 242 ГК РФ. Е.А. Суханов указывает, что, порядок и условия изъятия имущества путем реквизиции определяются только специальным законом [19, с. 508].

Как говорит А.А. Крысанов «в настоящее время только высший представительный и исполнительный органы государства, которым является Федеральное Собрание РФ и Правительство РФ, наделены правом вынесения постановления о реквизиции имущества» [36, с. 97]. Н.И. Таскин отмечает, что Россия – это огромное государство, а устранение последствий чрезвычайных ситуаций или борьба с ними требует экстренных, сиюминутных мер. Например, из-за большой территории существенная разница часовых поясов. Когда в Москве идет ночь, а на Дальнем Востоке бушует стихия и возможна большая угроза здоровью и жизни населения, созывать Государственную Думу РФ или Правительство РФ нет времени» [54, с. 36].

На наш взгляд целесообразно в определение «государственные органы», которое употребляется п. 1 ст. 242 ГК РФ, включать также представительный и исполнительный органы государственной власти субъектов РФ. Но проведение реквизиции по решению органов муниципального образования недопустимо.

Размер суммы, выплачиваемой за реквизируемое имущество, определяет орган, производящий изъятие, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Собственнику возмещается

рыночная стоимость реквизируемого имущества, это есть та цена, по которой имущество отчуждается на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, и в их расположении есть вся необходимая информация, а на величине сделки не отражаются любые чрезвычайные обстоятельства.

Согласно п. 2 ст. 242 ГК РФ, в качестве дополнительных гарантий защиты имущественных интересов собственника при реквизиции, собственник, не согласившийся с оценочной стоимостью имущества, имеет право требовать, чтобы суд определил размер стоимости реквизированного имущества. Однако до рассмотрения судом требования собственника реквизиция не приостанавливается. При незаконной реквизиции или реквизиции, которая проводится с нарушением установленной процедуры, собственник имеет право согласно ч. 2 ст. 46 Конституции РФ, ст. 11, 12, 16 ГК РФ обжаловать решения и действия государственных органов и их должностных лиц в судебном порядке. Если при реквизиции, которая была проведена незаконно, и собственник потерпел имущественный ущерб, то он имеет право требовать кроме возвращения имущества возмещения всех понесенных убытков. Иск предъявляется к финансовым органам, если обязанность выступить от имени казны не возложена на другой орган, юридическое лицо или гражданина.

В п. 3 ст. 242 ГК РФ закреплена еще одна немало важная гарантия защиты интересов собственника реквизированного имущества. Собственник имущества имеет право при прекращении действия обстоятельств, из-за которых была произведена реквизиция, требовать возврата ему реквизированного имущества в судебном порядке. Эта норма имеет большое значение. К сожалению, имущественные отношения сторон при возврате собственнику его имущества не определены. Собственник, которому вернули имущество, обязан вернуть полученную им компенсацию с учетом понижения стоимости имущества за время его использования в государственных и общественных целях.

Подобный подход установлен ст. 8 ФЗ РФ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации». Этот закон дает право инвестору требовать возврата имущества, при прекращении обстоятельств, и вернуть всю компенсацию с учетом всех потерь от снижения стоимости имущества. Данные расчеты между старым и новым собственником должны производиться по взаимному согласию, а в случае возникновения спора, они могут обратиться в суд.

Спорным является вопрос о том, вправе ли прежний собственник требовать упущенную выгоду за время использования имущества в государственных интересах. Многие научные деятели дают положительный ответ [18, с. 269]. Но данное мнение может полностью не соответствовать действующему на сегодняшний день закону. Согласно ст. 15 ГК РФ, упущенная выгода – это все доходы, которые не получены в процессе использования, лицом, у которого нарушили гражданские права. В случае правильной реквизиции права собственника не нарушаются, а ограничиваются на законных основаниях. Судя по смыслу ст. 16 ГК РФ право требования упущенной выгоды законно в тех случаях, когда лицо понесло убытки в результате незаконной реквизиции.

По мнению А.А. Крысанова, установленные судебные гарантии права собственности (ч. 1 и 3 ст. 35 Конституции РФ) не придуманы российским законодателем, они корреспондируют нормам международного права, предусматривающим, право каждого при определении его прав и обязанностей в каком-либо гражданском процессе на справедливое и публичное разбирательство дела компетентным независимым и беспристрастным судом, созданным на основании закона [36, с. 96].

Но вот Г. Гаджиева считает, что изъятие имущества без суда в этом случае не противоречит Конституции РФ, так как формулировка ст. 35 Конституции РФ означает, что у собственника есть возможность обжаловать любой акт о лишении имущества в суде [17, с. 28].

В. Кочура отмечает, что такое толкование закона представляется слишком вольным и может фактически перечеркнуть конституционные гарантии прав на свободу и личную неприкосновенность (ст. 22), тайну переписки, телефонных переговоров, почтовых, телеграфных и иных сообщений (ст. 23). А мы будем иметь «не конституционные гарантии судебной защиты от необоснованного нарушения прав и свобод, а только право обжаловать в суд уже совершенные третьими лицами действия» [33, с. 81].

Согласно ст. 55 Конституция РФ, допускается ограничение прав и свобод человека и гражданина федеральным законом в необходимой мере в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Именно таким законом и является ГК РФ, а реквизиция соответствует вышеуказанным целям, так как способ действия государства предопределяется экстремальным характером обстановки, сопутствующей реквизиции. Однако реквизиция должна проводиться в порядке и на условиях, установленных законом (ст. 242 ГК РФ).

В литературе предлагаются следующие варианты решения проблемы. А.Н. Малышев считает, что нужно изменить формулировку ч. 3 ст. 35 Конституции РФ на такую формулировку: «Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда, кроме случаев, предусмотренных федеральным законом. Решение о конфискации имущества, принятое в административном порядке, может быть обжаловано о суд. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения» [40, с. 6].

А.А. Манукян предполагает этот же путь и указывает, что «положение ч. 3 ст. 35 Конституции РФ во многом не соответствует реальным экономическим условиям нашего общества, и суды не готовы с такой оперативностью рассматривать все споры и выносить справедливые и обоснованные решения по каждому делу» [41, с. 87].

Нужно изменить правила о реквизиции, которые закреплены в ст. 242 ГК РФ, для того, чтобы исключить административный порядок принудительного прекращения права собственности при реквизиции.

Хочется сказать, что более оптимальным будет разработка и принятие закона о порядке и условиях реквизиции, который обеспечит возможность эффективного изъятия имущества в экстремальных ситуациях, и в максимальной степени гарантировал бы права и интересы собственников, исключая принятие необоснованных решений о реквизиции органами государственной власти.

В действующем законе есть такое понятие как «национализация (п. 2 ст. 235, ст. 306 ГК РФ)». Понятие «национализация» относится к числу наименее разработанных как в науке гражданского права, так и в законодательстве. Национализация – это принудительно прекращение права частной собственности на имущество граждан, а также и юридических лиц, с последующим возникновением права собственности на это имущество у государства, с целью сохранения экономики в экстремальных условиях (революция, война, и т. д.).

Юридическим результатом национализации является возникновение права собственности на национализируемое имущество у государства. По мнению цивилистов Д.В. Ивлиева и А.А Крысанова, национализация относится к числу первоначальных способов приобретения права собственности на имущество, что расшифровывается обычно как независимость правового положения государства от чистоты прав предшествующего собственника [36, с. 100]. Право собственности государства при национализации возникает независимо от прав прежних собственников, т. е. не в порядке правопреемства. Права прежних собственников ликвидируются и аннулируются.

В ГК РФ не указаны причины национализации. Они определяются государственными интересами, не завися от воли собственника имущества. Национализация может быть произведена только на основании специального закона, стоимость имущества и убытков должны быть возмещены, согласно ст. 306 ГК РФ. Но вот сделанная в ст. 235 ГК РФ ссылка на ст. 306 ГК РФ никак не соответствует положениям ст. 35 Конституции. Принудительное изъятие имущества для государственных нужд производится только при наличии условий предварительного и равноценного возмещения.

Так как положения Конституции РФ имеют приоритет перед другими законами и непосредственное применение, то можно сделать вывод, что в случае принятия нового федерального закона о национализации определенного имущества в законе нужно обязательно определить порядок предварительного и равноценного возмещения всей стоимости имущества, которое, национализирует государство.

2. Теперь можно сказать, о принудительном прекращении права собственности гражданами, которое происходит на безвозмездной основе. Только в двух случаях законодательство допускает безвозмездное изъятие у собственника, принадлежащего ему имущества:

- обращение взыскания на имущество собственника по его обязательствам (поскольку ст. 24, 56 и 126 ГК РФ допускают обращение взыскания кредиторов на имущество собственников-должников);
- конфискация имущества собственника в виде санкций за совершенное преступление или правонарушение (ст. 243 ГК РФ).

Согласно п. 2 ст. 235 ГК РФ, обращение взыскания на имущество собственника по его обязательствам, возможно только по общему правилу и на основании судебного решения. Но законом предусматривает случаи, когда взыскание может произойти во внесудебном порядке, например за неуплату налогов по требованиям налоговых органов происходит обращение взыскания на имущество. Согласно п. 1 ст. 349 ГК РФ, подобный случай может произойти по договору, при обращении залогодержателем взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке – по нотариально удостоверенному соглашению с залогодателем. Право собственности на такое имущество прекращается у прежнего владельца с момента возникновения права собственности на него у приобретателя. До этого момента собственник-должник несет и риск, и бремя собственности.

Кроме этого основанием принудительного изъятия имущества у собственника без компенсации является его конфискация (ст. 243 ГК РФ).

Конфискация – это принудительное безвозмездное изъятие имущества у собственника по решению суда в случаях, предусмотренных законом в виде санкции за совершение им преступления или иного правонарушения (п. 1 ст. 243). При этом имущество переходит в собственность государства, однако оно не отвечает по обязательствам бывших собственников конфискованного имущества, если эти обязательства возникли после принятия государственными органами мер по охране имущества. В иных случаях государство отвечает лишь в пределах перешедшего к нему актива имущества.

Юридическим фактом, являющимся основанием для применения конфискации имущества, является правонарушение, которое совершил собственник. Крысанов А.А. отмечает: «В данном случае имеется в виду правонарушение в широком смысле, которое может выражаться как в преступлении, так и в административном проступке или нарушении таможенных правил, а также гражданском правонарушении» [36, с. 85].

Судебная процедура принятия решения о конфискации имущества все же в наиболее максимальной степени способствует соблюдению и защите гарантий прав собственников, установленных ст. 35 Конституции РФ. Она дает возможность разобрать дело по существу на основе состязательности и равноправия сторон, определить степень виновности лица в совершении административного правонарушения, а также вынести соразмерное и справедливое наказание.

В итоге, законодательство разрешило вопрос с принятием нового Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и Федерального закона от 30 декабря 2001 г. «О введении в действие Кодекса РФ об административных правонарушениях» [7].

Согласно ст. 2 Федерального закона от 30.12.2001 с 1 июля 2002 г. отменяются положения Таможенного кодекса РФ, которые допускали конфискацию имущества в административном порядке. В то же время, новый КоАП РФ содержит отдельную шестнадцатую главу, которая посвящена административным правонарушениям в области таможенного дела. Его нормы предусматривают в

качестве санкции за совершение нарушения таможенных правил конфискацию имущества. При этом ст. 3.7 нового КоАП РФ прямо говорит о том, что конфискация орудия совершения или предмета административного правонарушения назначается только судьей. И теперь только время покажет, насколько точно данное положение будет применяться на практике, и каков процессуальный порядок его применения и эффективность гарантий интересов собственника. Но недостаточно исключить возможность административного порядка конфискации имущества, принятого КоАП РФ. Нужно обратиться к закону, который раскрывает содержание, определяет основные положения права собственности и является основополагающим для данного института, то есть к Гражданскому кодексу РФ. Нужно изменить действующую редакцию ст. 243 ГК РФ, а точнее говоря, исключить из нее пункт 2. Так как, несмотря на то, что норма п. 2 ст. 243 ГК РФ сама по себе не регулирует условий и порядка применения конфискации, а является лишь отсылочной, она служит отправным началом, нормой-принципом для конфискации имущества в административном порядке.

Таким образом, ст. 243 ГК РФ целесообразно сформулировать следующим образом: «В случаях, предусмотренных законом, имущество может быть безвозмездно изъято у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация)».

Вывод по разделу 3

В заключение данной главы, сделаем следующие выводы.

Прекращение права собственности – это совокупность юридических и фактических действий (событий), которые совершает собственник или компетентный орган, с которыми законодательство связывает утрату права собственности, в результате чего последнее либо перестает существовать вообще, либо возникает у другого субъекта гражданского права.

Прекращение права собственности может быть добровольным, т.е. зависит от воли собственника, и принудительным, т.е. имущество может быть изъято независимо от воли и сознания собственника. В свою очередь, собственник имущества при принудительном изъятии, может получить компенсацию за изымаемое имущество, а также оспорить данную сумму через судебные органы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, на основании выше изложенного материала, и можно сделать следующие выводы.

Право собственности граждан представляет собой систему норм, которая регулирует отношение собственника по владению, пользованию, распоряжению принадлежащей ему вещью по его усмотрению и интересах. Оно является основополагающим в числе всех вещных прав, другие права носят производный от данного права характер.

Собственность, в отношении которой возникают права, как юридическая категория представляет собой отношения владения, пользования и распоряжения объектом собственности, общественные отношения в нормах права.

Между законом и собственником не имеется какого-либо иного субъекта права, наделенного промежуточным правом. До того как собственник вступит в договорное отношение с третьими лицами или будет нарушение ими прав собственника путем совершения деликта, субъективное право собственности действует в качестве автономного права в рамках действующего в стране правопорядка, находясь за пределами гражданских правоотношений. В данном случае право собственности входит в состав публично-правового отношения, где одной из сторон будет являться государство, которое обеспечивает защиту прав собственности.

Проведенный нами анализ дает возможность утверждать, что основания приобретения и прекращения права собственности всегда имеют огромное значение для существования нормального гражданского оборота. В свою очередь законодатель рассматривает определения «основания» и «способы» приобретения права как синонимы, но следует разделять позиции авторов, которые настаивают на данном разграничении. Способы – это фактические действия, которые направлены на приобретение права собственности, а основания – это юридические действия или события, с которыми закон связывает возникновение права собственности.

В процессе исследования уделено особое внимание вопросам приобретения и проблемам прекращения права собственности. Установлено, что это разграничение имеет как теоретическое, так и практическое значение. После проведения анализа действующего законодательства и доктринальных мнений сделал вывод, что за основу данной классификации нужно положить критерий правопреемства.

Положения п. 2 ст. 209 ГК РФ дают правовую основу для неправомерного ограничения прав частных собственников в правовых актах органов субъектов РФ, органов местного самоуправления, правоохранительных органов и их должностных лиц. В связи с этим, предлагаем внести поправки по совершенствованию закона. Предлагаем, изменить п. 2 ст. 209 Гражданского кодекса РФ гл. 13 «Общие положения», и исключить из этой статьи слова «иным правовым актам».

Следует признать не применимым п. 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» т.к. он неправомерно ограничивает субъективные права граждан.

Собственники объектов недвижимого имущества, пользуясь тем, что круг оснований, по которым вещь может поступить в общую собственность двух или более лиц, законом практически не ограничен (п. 4 ст. 244 ГК), нередко пользуются своим правом недобросовестно. По своему усмотрению они разбивают единое право собственности на очень маленькие доли и отчуждают их другим лицам, при этом создают большое количество сособственников. При этом целью такого разделения может быть не столько обладание карликовой долей в праве собственности на недвижимость, сколько обход с помощью такого обладания предписаний публичного права (миграционного, налогового и др.).

С учетом изложенного предлагаем внести в ст. 244 ГК РФ норму, ограничивающую возможность собственника выделять с целью последующего отчуждения доли в праве собственности, которая по своим размерам не соответствует установленной Законом норме (жилой площади, земельного участка и т. п.) либо иным образом не соответствует принципу жизненной способности выделяемой доли.

Нам кажется, что наиболее оптимальным будет разработка и принятие закона о порядке и условиях реквизиции, который, будет обеспечивать возможность эффективного изъятия имущества в экстремальных условиях, а также, в максимальной степени гарантировать права и интересы собственников при этом, исключая органами государственной власти принятие необоснованных решений о реквизиции.

Необходимо также изменить действующую статью 243 ГК РФ, т. е. исключить пункт 2. Норма п. 2 ст. 243 ГК РФ сама по себе не регулирует условий и порядка применения конфискации, а является лишь отсылочной, она служит отправным началом, нормой-принципом для конфискации имущества в административном порядке.

Таким образом, ст. 243 ГК РФ целесообразно сформулировать следующим образом: «В случаях, предусмотренных законом, имущество может быть безвозмездно изъято у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация)».

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). – СПС «КонсультантПлюс».
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30.11.1994 года № 51–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
4. Федеральный закон от 21.07.1997 № 116–ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов». – СПС «КонсультантПлюс».
5. Федеральный закон от 09.01.1996 № 3–ФЗ «О радиационной безопасности населения». – СПС «КонсультантПлюс».
6. Федеральный закон от 09.07.1999 № 160–ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».
7. Федеральный закон от 30.12.2001 № 196–ФЗ «О введении в действие Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях». – СПС «КонсультантПлюс».
8. Федеральный закон от 21.12.1994 № 68–ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера». – СПС «КонсультантПлюс».
9. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».
10. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».
11. Андреева, Г.Н. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в Российской Федерации как публично-правовой институт: некоторые теоретико-методологические аспекты правового регулирования / Г.Н. Андреева // Конституционное и муниципальное право. – 2017. – № 1. – С. 34.
12. Афолина, А.В. Новое в правовом регулировании земельных отношений (в рамках Федерального закона № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования земельных отношений») / А.В. Афолина // Жилищное право. – 2016. – № 4. – С. 23.
13. Братусь, С.Н. Юридическая ответственность и законность / С.Н. Братусь. – М.: Юридическая литература. – 1976. – 156 с.
14. Бубнов, М.Ю. Приобретательная давность как основание приобретения права собственности / М.Ю. Бубнов. – М.: Юрайт, 2014. – 117 с.
15. Буртовая, Е.И. «Понятие прекращения права собственности» / Е.И. Буртовая // Вестник Томского государственного университета. – 2017. – № 304. – С. 41–42

16. Бутаева, Э.С. Некоторые особенности принудительного прекращения права собственности на культурные ценности / Э.С. Бутаева // Общество и право. – 2018. – № 1. – С. 26.
17. Гаджиев, Г. Конституционные гарантии предпринимательской деятельности / Г. Гаджиев // Хозяйство и право. – 2015. – № 8. – С. 28–29.
18. Гражданское право: учебник. В 2 т. Т. 1 / под общ. ред. Т.И. Илларионовой. – М.: Юристъ, 2017. – 721 с.
19. Гражданское право: учебник. В 2 т. Т. 1 / под ред. Е.А. Суханова. – М.: Волтерс Клувер, 2012. – 610 с.
20. Гражданское право: учебник. В 3 ч. Ч. 1 / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2013. – 614 с.
21. Денбург, Г. Пандекты. Вещное право / Г. Денбург. – М.: Статут, 2018. – 289 с.
22. Дозорцев, В.А. Принципиальные черты права собственности в гражданском кодексе. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика / В.А. Дозорцев. – М.: Статут, 2014. – 389 с.
23. Ершов, В.А. Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность / В.А. Ершов. – М.: Гросс Медиа, 2019. – 163 с.
24. Земельный участок: вопросы и ответы / под ред. С.А. Боголюбова. – М.: Юстицинформ, 2019. – 120с.
25. Зинченко, С. Вопросы собственности: законодательство и практика / С. Зинченко, С. Корх // Хозяйство и право. – 2018. – № 6. – С. 50.
26. Ивлиев, Д.В. И вновь о национализации / Д.В. Ивлиев // ЭЖ-ЮРИСТ. – № 14 – 2013. – С. 2.
27. Иоффе, О.С. Гражданское правоотношение. Гражданское право. Избранные труды / О.С. Иоффе. – М.: Статут, 2005. – 715с.
28. Иоффе, О.С. Советское гражданское право / О.С. Иоффе. – Л.: Госюриздат, 1958. – 483с.
29. Исаев, И.А. История государства и права России / И.А. Исаев. – М.: Юрист, 2015. – 841 с.
30. Киминчижи, Е.Н. К вопросу о возникновении права собственности / Е.Н. Киминчижи // Законодательство и экономика. – 2019. – № 3. – С. 19.
31. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой / под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт-Издат, 2018. – 628с.
32. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть первая / под ред. О.Н. Садикова. – М.: Инфра-М, 2018. – 700 с.
33. Кочура, В. Изъятие имущества у собственника без решения суда / В. Кочура // Хозяйство и право. – 2016. – № 8. – С. 81.
34. Красавчиков, О.А. Юридические факты в советском гражданском праве / О.А. Красавчиков. – М.: Госюриздат, 1958. – 301 с.

35. Крашенинников, П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения / П.В. Крашенинников. – М., Статут, 2015. – 200 с.
36. Крысанов, А.А. Принудительное прекращение права собственности / А.А. Крысанов. – М.: Скиф, 2018. – 358 с.
37. Кутепов, О.Е. Приобретение и прекращение права собственности в гражданском праве России / О.Е. Кутепов. – М.: Гросс Медиа, 2019. – 284 с.
38. Лаврова, О.Н. К вопросу об определении понятия права собственности / О.Н. Лаврова // Инновации в науке. – 2014. – № 38. – С. 310.
39. Лисаченко, А.В. Приобретение права собственности / А.В. Лисаченко. – М.: Скиф, 2017. – 195 с.
40. Малышев, А.Н. Конфискация в российском частном и публичном праве / А.Н. Малышев // Юридический мир. – 2018. – № 4. – С. 6.
41. Манукян, А.А. Ограничение права собственности по законодательству РФ / А.А. Манукян. – М.: Норма, 2018. – 253 с.
42. Маттеи, У. Основные положения права собственности / У. Маттеи, Е.А. Суханов. – М.: Скиф, 2010. – 352с.
43. Мейер, Д.И. Русское гражданское право. Ч. 1 / Д.И. Мейер. – М.: Статут, 2005. – 541 с.
44. Победоносцев, К.П. Курс гражданского права / Т.1. под ред. В.А. Томсинова. – М.: Зерцало. – 2018. – 635 с.
45. Покровский, И.А. История римского права / И.А. Покровский. – М.: Статут. – 2016. – 681 с.
46. Попович, М.М. Приобретение субъективного права собственности / М.М. Попович. – М.: Статут, 2016. – 265 с.
47. Резниченко, Л.А. Правомочия собственников: неизбежные ограничения / Л.А. Резниченко // Общество и экономика. – 2018. – № 2. – С. 14.
48. Рыбаков, В.А. Собственность и право собственности / В.А. Рыбаков, В.А. Тархов. – М.: Юрист, 2018. – 418 с.
49. Синельникова, Т.Ю. Имущественные отношения супругов как объект правового регулирования / Т.Ю. Синельникова // Семейное и жилищное право. – 2016. – № 3. – С. 19.
50. Скловский, К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы / К.И. Скловский. – М.: Статут, 2014. – 789 с.
51. Суханов, Е.А. К понятию вещного права / Е.А. Суханов // Гражданское право. – 2014. – № 1. – С. 8–9.
52. Тархов, В.А. Гражданское право. Общая часть / В.А. Тархов. – М.: Юрист, 2016. – 544 с.
53. Таскин, Н.И. Конфискация земельного участка: проблемы соотношения гражданского и земельного законодательства / Н.И. Таскин // Правовые вопросы недвижимости. – 2016. – № 2. – С. 25.

54. Таскин, Н.И. Реквизиция как один из случаев принудительного прекращения права собственности на земельные участки / Н.И. Таскин // Юрист. – 2019. – № 3. – С. 33–36.
55. Ходырев, П.М. Приобретательная давность как первоначальный способ приобретения права собственности / П.М. Ходырев // Вестник Удмуртского Университета. – 2017. – № 6. – С. 2.
56. Черепахин, Б.Б. Правопреемство по гражданскому праву / Б.Б. Черепахин. – М.: Статут, 2018. – 203 с.
57. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права / Вступительная статья, Е.А. Суханов. – М.: Фирма «СПАРК», 1995. – 423 с.
58. Шibaева, Ю.В. Приобретение права собственности по договору / Ю.В. Шibaева. – М.: Юнити, 2016. – 215 с.
59. Щенникова, Л.В. Вещные права в гражданском праве России / Л.В. Щенников. – М.: Волтерс Клувер, 2017. – 257 с.
60. Извлечение из постановления Президиума Челябинского областного суда № 3–1/2019 от 29.09.2019 года / Судебная практика / Челябинск, 2019. – № 5. – С.15.
61. О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства Постановление Пленума ВАС РФ № 11, от 24.03.2005 г. / Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5. – С. 23.