

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  
2019 г.

Формы собственности по действующему Российскому законодательству

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
ЮУрГУ – 40.03.01.2019.21761. ВКР

Руководитель работы  
доцент кафедры СОТ  
\_\_\_\_\_ Н.Г. Деменкова  
2019 г.

Автор работы  
студент группы ДО–510  
\_\_\_\_\_ А.В. Богомолова  
2019 г.

Нормоконтролер  
ст. преподаватель кафедры СОТ  
\_\_\_\_\_ Е.Н. Бородина  
2019 г.

Челябинск 2019

## АННОТАЦИЯ

Богомолова А.В. Формы собственности по действующему Российскому законодательству. – Челябинск: ЮУрГУ, 2019, ДО –510, 63 с., библиогр. список – 54 наим., 9 л. плакатов ф. А4.

Объектом выпускной квалификационной работы выступают гражданские правоотношения собственности.

Цель выпускной квалификационной работы – решение комплекса теоретических и практических проблем понятия, содержания и форм права собственности по действующему российскому законодательству.

В работе рассмотрены основные признаки права собственности, содержание права собственности, сущность права владения, права пользования, права распоряжения собственностью, особенности права публичной собственности, особенности права частной собственности.

Результаты работы есть научные взгляды, идеи, концепции, теории относительно правового регулирования отношений собственности, нормативно-правовые акты Российской Федерации и практика их применения, совершенствование теоретической и законодательной базы функционирования и развития отношений собственности.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1 ТЕОРЕТИКО–ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.....	8
1.1 Сущность права собственности.....	8
1.2 Правовая природа и содержание частной собственности граждан и юридических лиц.....	24
1.3 Правовая природа и содержание публичной собственности.....	28
2 ПРАВОВОЕ ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ФОРМ СОБСТВЕННОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА ВЛАДЕЛЬЦЕВ.....	34
2.1 Вопросы права собственности на недвижимое имущество.....	34
2.2 Правовая природа элементов, содержание коллективной собственности субъектов права.....	48
3 РАЗНОВИДНОСТИ КЛАССИФИКАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КАТЕГОРИИ ИМУЩЕСТВА.....	53
3.1 Вопросы разграничения движимого и недвижимого имущества.....	53
3.2 Вопросы возникновения и прекращения права собственности на недвижимое имущество.....	56
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	60
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	63

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы.** Феномен собственности заключается в том, что она влияет на все сферы общественной и личной жизни человека. Собственность – основа производства. Без собственности не бывает власти. Без собственности человек не может быть свободным. Без нее человек не может реализовать свое естественное право на жизнь. Поэтому каждое государство стремится урегулировать отношения собственности с наибольшей пользой для всех и каждого. Такая цель была поставлена и в нашей стране, одним из первых законов в этой сфере был Закон РСФСР от 24.12.1990 № 443–1 «О собственности в РСФСР», содержащий ряд прогрессивных положений, которые в дальнейшем нашли свое закрепление в Гражданском кодексе российской Федерации.

Законодательные новеллы относительно права собственности, а также практика их применения были проанализированы в трудах многих российских цивилистов, однако научный интерес современных исследователей права собственности был сосредоточен главным образом на выяснении особенностей отдельных форм (видов) права собственности. Это обстоятельство привело к необходимости пересмотреть, освежить или даже обновить (на базе реалий) трактовку отдельных теоретических аспектов права собственности, представить их в комплексном изложении.

Итак, актуальность выбора темы выпускной квалификационной работы обусловлена необходимостью совершенствования теоретической и законодательной базы функционирования и развития отношений собственности.

Теоретико-правовую основу исследования составляют нормативно-правовые акты: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Гражданско-процессуальный кодекс Российской Федерации, а также, ряд иных нормативно-правовых актов, комментарии законодательства, научные статьи и юридическая литература.

Теоретической основой исследования были научные выводы, изложенные в трудах таких ученых как: М.И. Брагинского, А.В. Венедиктова, О.С. Иоффе, Н.С. Кузнецовой, К.И. Скловского, И.В. Спасибо-Фатеевой, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, и других.

**Цель и задачи исследования.** Цель исследования выпускной квалификационной работы заключается в решении комплекса теоретических и практических проблем понятия, содержания и форм права собственности по действующему российскому законодательству.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

- раскрыть теоретико-правовые основы права собственности;
- изучить сущность права собственности;
- раскрыть правовая природа и содержание частной собственности граждан и юридических лиц
- определить правовую природу и содержание публичной собственности;

- охарактеризовать правовое понятие и виды форм собственности в зависимости от количества владельцев;
- проанализировать элементы права собственности единичного владения;
- раскрыть правовая природа элементов, содержание коллективной собственности субъектов права;
- изучить разновидности классификации права собственности в зависимости от категории имущества;
- провести анализ элементов права собственности на движимое имущество;
- провести анализ элементов права собственности на недвижимое имущество.

**Объектом исследования** выпускной квалификационной работы выступают гражданские правоотношения собственности.

**Предметом исследования** стали научные взгляды, идеи, концепции, теории относительно правового регулирования отношений собственности, нормативно-правовые акты Российской Федерации и практика их применения.

**Методы исследования.** Методологическую основу исследования составляют научные методы познания: специальные методы познания – конкретно-исторический, системно-структурный, сравнительно-правовой, историко-правовой, формально-догматический, сравнительно-правовой. В ходе исследования также использованы общелогические методы познания (анализ, обобщение).

С помощью метода системно-структурного анализа исследованы признаки права собственности, права владения, права пользования, права распоряжения. Применение историко-правового метода позволило исследовать генезис правового регулирования права собственности. Метод формально-догматического анализа использован для толкования соответствующих гражданско-правовых норм и отдельных теоретических понятий и категорий, в частности, «право собственности», «владение», «пользование», «распоряжение». Сравнительно-правовой метод применялся при исследовании отдельных норм законодательства Российской Федерации и соответствующих норм досоветского и советского периодов развития законодательства, а также законодательных актов других государств. Применение метода анализа и синтеза помогло выявить пробелы в действующем законодательстве России и сформулировать предложения по совершенствованию правовых норм, регулирующих отношения собственности.

**Структура работы.** Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех разделов основной части, заключения и библиографического списка использованной литературы.

# 1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

## 1.1 Сущность права собственности

На протяжении веков проблемы собственности, права собственности были в поле зрения многих ученых. И сейчас они по-прежнему волнуют теоретиков права, и не только гражданского. В результате длительных научных изысканий научная категория собственности была разработана достаточно широко. Повышенный интерес к проблемам собственности и, в частности, собственности, как правовой категории, обуславливалось многими факторами. Как отмечает А.А. Рябов, «можно сказать, что право собственности составляет фундамент всех гражданско-правовых отношений, вокруг которых строятся иные отношения» [84, с. 7]. Собственность является основой жизнедеятельности не только человека, но и юридических лиц и государства в целом.

Несмотря на наличие основательного классического теоретического достояния мировой мысли об отношениях собственности и активное и довольно плодотворное их исследование отечественными и зарубежными учеными, вопросы права собственности содержат еще много спорных моментов. Прежде всего это касается самого понятия права собственности.

История свидетельствует, что философы, юристы, экономисты делали многочисленные попытки дать четкое, вместительное и исчерпывающее понятие собственности и права собственности, но и до сих пор эту задачу нельзя считать выполненной сполна. В науке гражданского права до сих пор нет определения понятия права собственности, которое в полной мере отражало бы сущность этой правовой категории. Ведь каждая юридическая традиция, каждая правовая культура наполняет своим содержанием абстрактное понятие собственности [64, с. 161].

Исследование категории «собственность» достигает древних времен. Сущность собственности определяли по способу ее получения, по полезности составляющих, с позиции владения и пр. Это дает основания характеризовать ее как многогранную и емкую общественную категорию, раскрытие внутренней сущности и признаков которой находит свое проявление в экономической, политико-правовой, исторической, морально-психологической, социальной плоскости. Однако, несмотря на всестороннюю исследованность и актуальность вопросов, связанных с собственностью в разное время и в разные эпохи, до сих пор так и не выработано единого подхода к ее трактовке. Вследствие существования различных направлений, течений и школ научной мысли, определяющих собственность в соответствии с направленностью цели своих исследований, значительного количества составляющих, теоретическая интерпретация собственности является «ярким калейдоскопом «идей и мыслей» [33, с. 57].

Так, древний мыслитель Грициус считал, что собственность сформировалась под влиянием историко-эволюционных процессов. Собственность накапливалась в процессе нападений, войн, природных и политических катаклизмов,

революционных преобразований. Ксенофонт в своих учениях рассматривал хозяйство как имущество, состоящее из нужных вещей, которые люди используют в повседневной жизни [91, с. 48].

Платон в своем труде «Государство» обосновал принцип равенства всех членов общества, для внедрения которого необходимым условием было наличие государственной собственности на имущество и землю. Согласно его учению государство обязано предоставлять каждой семье отдельный дом и участок земли, чтобы не вызывать у людей соблазна к обогащению. Дом и земля должны полностью принадлежать государству, поэтому не могли быть проданы, а только могли передаваться по наследству [67, с. 173]. В противоположность ему, Аристотель был сторонником частной собственности и считал, что именно частная собственность является необходимым условием и первоосновой существования хозяйства [25, с. 78].

Особую актуальность проблема сущности собственности и ее происхождения приобрела во времена первоначального накопления капитала в связи с тем, что уже светская наука рассматривала частную собственность как необходимую предпосылку распределительной справедливости, благодаря чему возникла идея общественного договора и естественного права: государство должно гарантировать основные права человека, которые признают индивиды друг за другом в «естественном» состоянии (право на жизнь, право на свободу, право на собственность).

Продолжили и усовершенствовали теорию «общественного договора» известные ученые Томас Гоббс (1588–1678), и Джон Локк (1632–1704). Последний сформулировал положение о том, что собственность отнюдь не сводится к вещам, сумме материальных благ, а является целостностью, которая сочетает в себе одновременно жизнь, свободу и имущество человека. Категории, объединенные Дж.Локком под общим названием «собственность», образуют систему, органично дополняя друг друга [46, с. 27].

В своем известном афоризме «собственность – это кража», французский экономист Пьер Прудон подчеркивал, что лишь крупная собственность является преступлением, а мелкая (частная) собственность не только полезна и важна, но и необходима. В своей работе «Что такое собственность?» он различал два понятия: собственность и владение. Собственность рассматривалась как возможность получения собственником нетрудовых доходов, которая могла создавать «право добычи» в виде арендной платы, ренты, процента, дисконта или взятки. В противоположность собственности существует владение – собственность, которая является мелкой и созданная индивидуальным трудом человека. С целью установления всеобщей справедливости, по мнению данного философа и экономиста, необходимо уничтожить крупную частную собственность [72, с. 41]. Прудон критиковал не саму собственность как явление, а только злоупотребления, которое возникает в процессе отношений собственности.

Первыми критиками частной собственности можно считать Томаса Мора и Томазо Кампанеллу, они выступали не только против частного типа, но и против собственности как таковой в целом. Негативно относился к частной

собственности и Жан-Жак Руссо. По его мнению неравенство между людьми существовала не всегда, а возникло лишь на определенном этапе исторического развития человечества по имущественным отношениям между людьми, а именно из частной собственности (вторая причина неравенства – возникновение государства). Прямым следствием частной собственности является вражда между людьми, стремление обогатиться за счет других, ликвидация старого и построения нового на основе общественного договора [79, с. 57].

Согласно нормам римского права, которые проявлялись и до сих пор находят проявление в правовой практике во всех развитых странах мира, «собственность» толкуется «*jus utendi et abutendi re sua, quatenus juris ratio patitur*», то есть как право использовать вещи и злоупотреблять ими, в том объеме, который допускается правом» [54, с. 29]. Злоупотребление при этом является ничем иным как проявлением абсолютной собственности, где пользование является понятием почти идентичным злоупотреблению, поскольку собственник может по своему усмотрению использовать вещь, даже если эти действия негативно скажутся на данном объекте.

Толкование собственности в Декларации прав, согласно Конституции Франции (1793 г.), сводится к «праву пользоваться и по своему усмотрению осуществлять управление собственным имуществом, доходами, плодами труда и промыслу, что несколько отличается от содержания статьи 544 Кодекса Наполеона, где указано, что «собственность – это право пользоваться и владеть вещами, в основном, для того, чтобы этим правом не воспользовались вопреки закону» [72, с. 43].

По мнению французского ученого Жозефа Дютана, собственность для каждого человека является правом естественным и незыблемым, а неравенство в собственности является необходимым результатом природы, что есть обоснованием тезиса ученого: «все люди имеют равное право на неравную собственность» [78, с. 269].

Один из основоположников экономической науки А. Смит, считал, что «самым священным и нерушимым правом собственности является право на собственный труд, потому что именно труд является первопричиной всей собственности»; при этом каждый индивидуум может свободно распоряжаться той собственностью, которая ему принадлежит: предприниматель – капиталом; землевладелец – землей; наемный работник – трудом [89, с. 102].

В своих трудах К. Маркс выдвигал идею уничтожения частной собственности. По его мнению, человек должен осознать и понять, что такое собственность, ведь для определения что мое, а что твое, человек должен понять, что значит иметь, быть в собственности, и что такое собственность. Иметь вещь в своих руках не значит, что ты на нее имеешь право. То есть собственность и есть право: владеть, распоряжаться вещами. Человек наделен признаком иметь что-то, быть хозяином и владельцем чего-то. По Марксу труд является основой собственности [61, с. 94].

Теория прав собственности в западной науке начала формироваться в 60–70-е годы прошлого века. Основоположниками данной теории американскими экономистами Арменом Алчианом и Гарольдом Демсецем положено начало



системному анализу природы собственности. Согласно их взглядам, системой прав собственности является вся совокупность норм, регулирующих доступ к редким ресурсам. Характерными особенностями данной теории прав собственности являются следующие:

- замена категории «собственность» категорией «право собственности», в случае если не ресурс сам по себе выступает собственностью, а право пользования им;
- отношения собственности возникают лишь тогда, когда ресурсы не являются общедоступными, поэтому свободный доступ к благам означает, что они не принадлежат никому или принадлежат всем общедоступные ресурсы не являются объектом собственности, поскольку от их использования между людьми возникают экономические отношения [50, с. 13].

По первой особенности данной теории право собственности трактуется как санкционированные обществом поведенческие отношения между людьми, которые возникают в связи с существованием и использованием благ. Права собственности рассматриваются с двух позиций: общества и индивидуальных агентов. Что касается общества, то права собственности выступают как правила игры, которые упорядочивают отношения между отдельными агентами, а относительно индивидуальных агентов – «пучком правомочий», что является основанием для принятия решений в отношении конкретного ресурса (при этом составляющие «пучка правомочий» могут расщепляться между агентами: одна часть правомочий принадлежит одному человеку, а вторая – другому и т. д.). Право собственности может рассматриваться также и в качестве права контролировать использование определенных ресурсов и распределять доходы и расходы, которым им обусловлены; как совокупность норм, регулирующих доступ к редким ресурсам, которые устанавливаются и защищаются государством или другими социальными механизмами, например, обычаями, моральными убеждениями, религиозными заповедями.

Для конкретизации юридической трактовки сущности собственности рассмотрим право собственности с позиции правовых традиций, а именно двух – общего права (*common law*) и гражданского, или романо-германского (*civil law*). Указанные правовые традиции были источниками формирования рынка в европейских странах: в Великобритании и ее колониях, в том числе и в США использовалось общее право, романо-германское право приобрело применение в странах континентальной Европы [107, с. 25]. В романо-германской традиции право собственности рассматривается как единое, неограниченное и неделимое. Собственником любого ресурса может быть человек, который обладает тремя основными правомочиями («триада правомочий»): 1) правом владения; 2) правом пользования; 3) правом распоряжения. Во Франции владелец ограничивается двумя правомочиями пользования и правом распоряжения.

Общее право основывается на концепции собственности как сложного «пучка правомочий». Важной особенностью данной концепции является то, что правомочия на один и тот же ресурс могут принадлежать разным людям. То есть, право собственности полностью специфицировано, когда у каждого правомочия есть свой исключительный собственник, а доступ к нему у других субъектов

ограничено. Так, английским юристом А. Оноре был предложен один из вариантов определения «пучка правомочий» (им было выделено 11 правомочий.), что является развернутой детализацией триады правомочий гражданского права. Не все 11 из правомочий являются равнозначными, наиболее важными, как правило, считают четыре – право владения, право пользования, распоряжения и получения дохода. Определенные правомочия существуют только в сочетании с другими и отдельно взятые они не имеют никакой ценности (например, право передачи по наследству баз права владения) [107, с. 27].

Заслуживает внимания теория, основные положения которой освещены в статье Р. Коуза «Проблемы социальных издержек» (1960 г.). Согласно данной теории исключить субъекта из свободного доступа к благам означает специфицировать права собственности на них или четко определить, кто и на что может претендовать [55, с. 88].

Иной позиции придерживался П. Хейне, представитель и последователь западной школы теории собственности, который отмечал, что право собственности – это право контролировать использование определенных ресурсов и распределять те расходы и выгоды, которые возникают при этом. В то же время он подчеркивал, что именно право собственности формирует ожидания, а ожидания – руководят действиями [101, с. 203].

Впервые определение отношения человека к собственности и его неотъемлемое право владения нею нашло свое отражение в Декларации прав Вирджинии, а Федеральная конституция США (1787 г.) закрепила приоритет естественных прав человека, таких как жизнь, свобода и собственность. Эти конституционные конструкции поучились настолько удачными и универсальными, так точно и четко отражали состояние и глубинные потребности, как общества в целом, так и каждого индивида, почти в неизменном виде действуют до сих пор [87, с. 58].

Однако своего апогея определение права собственности как неотъемлемого права человека достигло в положении Декларации прав человека и гражданина (1789), где заявлено, что никто не может быть лишен собственности, поскольку она является священным и незыблемым правом [46, с. 18].

В науке выяснения сущности права собственности непременно начинается с анализа взглядов на право собственности в «объективном» и в «субъективном» смысле.

По мнению Г.Ф. Шершеневича, «объективное право» – это совокупность правовых норм, а право в «субъективном смысле» – это обусловленная объективным правом возможность осуществления своих интересов субъектом права» [105, с. 58].

В объективном и субъективном смысле рассматривалось и право собственности. В частности, такого мнения придерживались Н.В. Корнилова [53, с. 296–297], Ю.К. Толстой [97, с. 174–175].

Что касается того, какому праву: объективному или субъективному следует отдать приоритет, то было две позиции. Так, Г. Держбург считал, что «право в субъективном смысле существовало в истории цивилизации еще до

возникновения государства. Оно основывалось на личных качествах человека и того уважению, которое он могла заслужить о себе и своем имуществе. На этом основании он категорически отрицал мнение тех ученых, которые считали, что право в субъективном смысле является производным от права в объективном смысле» [55, с. 100–101].

Другие ученые придерживались взгляда, согласно которому объективное право первично, а субъективное – вторично, производное от него [62, с. 26].

В современной российской цивилистической литературе большинством авторов поддержана такая «двойная» трактовка права собственности (А.А. Саурин, Е.А. Суханов, А.Г. Ананьев, М.В. Хлыстов и др.).

Институт права собственности – это система правовых норм, регулирующих отношения собственности. Право собственности конкретного лица – это результат такого регулирования. Поэтому правы те авторы, которые не видят смысла в противопоставлении объективного и субъективного права. Ведь существование последнего без первого вообще невозможно. А существование законов о собственности без их реального воплощения в жизнь сводит на нет их назначения и ценность. Однако, исходя из общих положений об объективном праве, в определениях правовых институтов меняется только вид отношений, которые регулируются определенным институтом права. Поэтому теоретические поиски следует концентрировать на определении сущности права собственности как субъективного права, а не на определении права собственности в объективном смысле. То есть права, принадлежащего конкретному лицу в правоотношениях собственности. Право собственности является абсолютным правом, в рамках которого праву управомоченного субъекта корреспондирует пассивная обязанность всех без исключения других лиц, заключающаяся в том, чтобы не препятствовать правообладателю [81, с. 8].

Итак, субъективное право собственности всегда существует в пределах общественных отношений, вне правоотношения право собственности существовать не может. Поэтому, определяя субъективное право собственности, необходимо исходить, прежде всего, из того, что право собственности – это общественные отношения.

Существование понятия «собственность» выводится от древнерусских «собь», «собство», «собина», выражая пожитки, личное достояние людей, то есть безусловное владение чем-либо навсегда. Так как каждый крестьянин хотел иметь свой клочок земли, свое имущество, такое понимание собственности способствовало развитию этого института [109, с. 14].

В начале становления отечественной цивилистической науки понятие права собственности определялось через следующие основные признаки:

- право собственности определялось через категории «власть (господство)» над вещью;
- это господство собственника над вещью было исключительным и полным;
- полная и исключительная власть над вещью могла принадлежать только собственнику;

– содержание этой власти (господства) над вещами заключалось в осуществлении прав собственника в отношении принадлежащей ему вещи, а именно во владении вещью, пользовании, распоряжении.

История развития государств и общественных формаций объективно и субъективно имели в своей основе трансформации отношений собственности. История становления Российского государства не является исключением из правила. Социальные потрясения одной из основных своих причин в конечном итоге имели попытки изменить сформировавшиеся отношения собственности и утвердить новый экономико-правовой порядок. В одних случаях эти попытки достигали успешного результата, в других терпели крах. Истории известны случаи, когда общество в результате трансформации отношений собственности, которые затрагивали все сферы жизни общества, действительно выходило на новый, более высокий степень своего развития. Однако, достаточно часто последнее оказывалось отброшенным далеко назад, будучи вынужденным решать множество задач социально-экономического, финансового и правового характера.

Собственность принадлежит к тем категориям, вокруг которых на протяжении многих веков шла и идет полемика о сущности, формах проявления, разновидностях существования и средств воздействия. Неоспоримым оставался только тезис, что она существует.

В современный период внимание вопросам права собственности российскими цивилистами уделяется внимание. В частности, А.С. Быков считает, что принадлежащие собственнику права не раскрывают содержания права собственности и не составляют сущности права собственности. Сущность права собственности состоит в состоянии присвоения, отношении лица к вещи как к своей. Права же владения, пользования и распоряжения приобретают общественно-значимого выражения, когда определяют, какое положение занимает собственник среди других лиц в отношении вещи. Эти права вытекают из того, что вещь принадлежит определенному лицу, что вещь его. К тому же, указанные права могут принадлежать не только собственнику, но и иному лицу (например, владельцу). Однако передать эти права другому лицу, не теряя при этом привязку к собственности, может только собственник. То есть, речь идет о свободе собственника, и именно принадлежность вещи владельцу и его воля определяют судьбу вещи. Эти два момента, по мнению А.С. Быкова, являются определяющими для выявления юридической, а значит и социальной природы права собственности в любом обществе. Поведение собственника является внешним выражением отношения лица к вещи, первичным является отношение лица к вещи (то есть состояние присвоение), признание вещи своей и на этом основании признание другими людьми этой вещи как чужой. Поэтому, по мнению автора, не важно в каких правах выражается право собственности. Основным является то, что сами права собственника могут возникнуть только при наличии состояния присвоения. Если отсутствует состояние присвоения – отсутствуют и правомочия [32, с. 38].

Такие же взгляды были высказаны и другими учеными «полномочия носителя собственности являются вторичными (производными) по сравнению с реально

существующей формой присвоения благ, что является первичным; вещественная сторона отношений присвоения предопределяет содержание и реальный объем правомочий субъекта соответствующего имущественного права, т.е. возможности и границы дозволенного использования присвоенного им объекта» [71, с. 25].

Определяя понятие права собственности, прежде всего, следует исходить из того, что право собственности это общественные отношения, иногда их называют «общественные отношения особого рода» [85, с. 25]. Это отношения между лицами (собственником и не собственниками) по поводу вещи, а не «отношения лицо – вещь». Ведь, если у одного человека есть право на вещь то всегда есть другая сторона – лицо, имеющее обязанность не нарушать это право. Лицо может определенным образом «относиться к вещи» как к своей или как к чужой. Но отношений между лицом и вещью быть не может.

Во-вторых, право собственности на вещь возникает с момента создания вещи, присвоения общедоступных даров природы, передачи вещи по договору, завладение движимой вещью от которой собственник отказался и по другим основаниям предусмотренных законом. Во всех названных случаях (основаниях) право собственности приобретается путем присвоения. Поэтому состояние присвоение вещи следует рассматривать как основание возникновения отношений права собственности, а не как признак, который раскрывает сущность права собственности. Основания возникновения и сущность, которая должна выражать основное в предмете или явлении – это разные вещи. Поэтому, по нашему мнению, состояние присвоение сущности права собственности не составляет.

Как общественные отношения, содержание которых заключается в том, что собственник имеет обеспеченную законом юридическую возможность осуществлять господство над имуществом или отдельной вещью независимо от воли других лиц, его окружающих, которые обязаны не препятствовать этому господству, определяет право собственности М.А. Александрина [23, с. 40]. Через «общественное отношение, в котором есть собственник, который относится к имуществу как к своему, и не собственники, для которых это имущество является чужим, и они обязаны не нарушать чужое право собственности» рассматривает право собственности Е.А. Рыбина [82, с. 205].

Однако каждое понятие следует раскрывать через совокупность признаков, характеризующих не только содержание, но и сущность предмета или явления. Поэтому понятие права собственности, в котором определяется только триада надлежащих владельцу прав, вряд ли можно считать полным и совершенным.

Определяющим, сущностным для права собственности является господство, владычество собственника над вещью, которое заключается в осуществлении собственником каких-либо прав в отношении своей вещи, своей волей. При этом, определяя право собственности за «господство» («власть») собственника над вещью, следует рассматривать термин «господство» («власть») не как публично-правовую, а как частноправовую категорию. Объектом «господство» («власти») в последнем случае есть вещь, определенное имущество. Под «господством» следует понимать соответствующие собственнику права по владению, пользованию, распоряжению и управлению вещью, а также право требовать от

всех лиц (несобственников) не нарушать его права собственности, которые осуществляются им по своей воле. Возможно, определение права собственности через термин «господство» («власть») не является лучшим, ведь применение термина «власть» может приводить к путанице, понимая под ним публично-правовую, а не частноправовую категорию. Но как понятие научное – имеет право на жизнь в смысле комплекса прав, принадлежащих собственнику. По нашему мнению, это один из признаков, который раскрывает сущность права собственности.

Поэтому, принимая во внимание приведенные выше аргументы, стоит присоединиться к позиции авторов, определяющих право собственности как общественные отношения, в которых собственник имеет юридическую возможность осуществлять господство над имуществом по своей воле, независимо от воли других лиц.

Академик А.В. Венедиктов «власть собственника» рассматривал как специфический признак, который характеризовал право собственности как право присвоения. Наряду со «своей властью» ученый выделял еще один специфический признак – это «свой интерес». По его мнению, именно в сочетании «власти» и «своего интереса» заключалась возможность отделить право собственности от других имущественных прав на те же объекты. Под властью собственника использовать принадлежащее ему имущество в своем интересе, академик видел именно власть (волю), которая признается за собственником законом, государством. Лица, не являющиеся собственниками (например, наниматель), используют имущество в своем интересе, но властью, полученной от владельца. Этим автор отрицал способность «триады» раскрыть сущность права собственности, заменив ее термином «использование», который, по его мнению, является более удачным, так как создает связь права собственности как юридической категории с экономической сущностью собственности как присвоения [34, с. 179–181].

Подытоживая вышесказанное, следует отметить, что любая деятельность осуществляется на основании интереса. Каждое право человека вообще и право собственности, в частности, реализуется в определенном интересе. Собственник, реализуя свое право собственности, осуществляет его с целью достижения определенного результата, удовлетворения интереса. Однако не обязательно своего. Он может использовать вещь для удовлетворения интереса другого лица, или общественного интереса. То есть такой признак как «свой интерес» характерен для любого субъективного права, которое существует не только в сфере вещных, но и обязательственных правоотношений.

Поэтому считаем, что «свой интерес» не раскрывает специфики права собственности, а потому нет оснований для включения его в число признаков, которые характеризуют понятие права собственности.

Подводя итог следует отметить, что, несмотря на тысячелетнюю историю развития представлений о праве собственности, до сих пор в науке отсутствует единое общепризнанное определение этого понятия. Из проведенного анализа юридической литературы, научных взглядов относительно определения понятия

права собственности можно сделать вывод, что субъективное право собственности характеризуется следующими признаками.

1. Это право лица на вещь, которое существует (реализуется) в пределах общественных отношений.

2. Это право, которое заключается в господстве собственника над вещью под которым следует понимать соответствующие собственнику права по владению, пользованию, распоряжению и управлению вещью, а также право требовать от всех лиц (несобственников) не нарушать его права собственности.

3. Господства собственника над вещью осуществляется по своей воле.

По нашему мнению, приведенные признаки полностью раскрывают сущность права собственности и должны быть основой каждой дефиниции права собственности.

На основании изложенного можно предложить следующее определение понятия права собственности: правом собственности является право лица по своему усмотрению, независимо от воли других лиц, совершать в отношении принадлежащей ему вещи (имущества) любые действия, если это не противоречит закону и не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также устранять любое незаконное воздействие на эту вещь со стороны третьих лиц.

Существенной характеристикой и одной из главных черт человеческого общества, его состояния и истории развития есть особые общественные отношения, возникающие между субъектами относительно материальных и нематериальных объектов, т. е. есть отношения собственности или владения. Только благодаря им в обществе обеспечивается стабильный порядок и становятся возможными отношения вторичные, а именно политические, правовые, экономические, финансовые, идеологические, социальные, нравственно-этические.

Прежде чем подойти к изложению теории и форм собственности, необходимо дать ответ на исходный и, как кажется на первый взгляд, вопрос: что вообще представляет собой собственность? Это необходимо потому, что обыденное представление о собственности, как правило, является поверхностным и потому ненаучным.

Обыденное сознание сводит понятие «собственность», в лучшем случае, к пониманию ее как отношений «человек – вещь», как принадлежности вещи человеку. В других случаях, уже является полным упрощением этого понятия, под собственностью понимаются просто вещи – продукты природы или деятельности людей.

Теоретическая, научная несостоятельность таких представлений о собственности прежде всего в том, что они базируются на понимании человека как изолированного от других людей. Но собственность в своем исходном пункте, в своей сущности не может быть сведена к отношению «человек – вещь» уже потому, что человек по своей природе, родовой сущности – существо общественное и жить, то есть производить и присваивать материальные блага, в одиночку не может.

В статье 8 и 9 Конституции Российской Федерации отмечается, что право собственности принадлежит каждому человеку и является одним из основ свободы личности, а также одной из основ конституционного строя [1, с. 4–5]. Владеть собственностью и иметь защищенное право на нее является естественным стремлением большинства людей. Собственность – основа подлинной независимости человека и его уверенности в будущем. В каждой собственности есть свой субъект [48, с. 39].

Необходимо заметить, что каждая юридическая традиция и правовая культура влияют своему содержанию на понятие собственности и создают препятствия в процессе преодоления проблем, возникающих в результате того, что у понятия «собственность» нет терминологической единства.

В подавляющем большинстве, толкование сущности собственности в теоретических концепциях сводится к двум проявлениям с одной стороны, как имущества, принадлежащего кому-нибудь, с другой – отношений между людьми по поводу присвоения объектов собственности (блага или услуги).

Согласно одной из разновидностей толкования категории, собственность выступает как определенные человеческие отношения по поводу вещей.

Как показывает вышеприведенный анализ категория «собственность» обычно рассматривается с двух позиций: экономического содержания и юридической формы. По нашему мнению, категория «собственность» включает в себя, кроме экономического содержания и юридической формы, еще и социальную, общественную, финансовую и политическую формы.

Общественный характер категории собственности заключается в определении собственности как системы общественных отношений. Сущность отношений собственности следует из самого определения собственности, как совокупности отношений между субъектами по поводу присвоения средств производства и его результатов.

Отношения собственности образуют определенную систему, которая включает в себя три группы отношений:

- отношения по поводу присвоения объектов собственности;
- отношения по поводу экономических форм реализации объектов собственности;
- отношения по поводу хозяйственного использования объектов собственности [106, с. 20].

Как уже отмечалось, собственность является также явлением социальным, что подтверждается теорией потребностей. Если бы человек был один во всем мире, то ему не было бы нужды пользоваться категорией собственности, поскольку все, что необходимо принадлежало бы только ему. Но если на одну и ту же вещь могут претендовать двое или более людей (которые между собой взаимодействуют), это объективно обуславливает необходимость существования категории собственности [43, с. 32]. Вторым необходимым условием является потребность людей в объектах собственности, поскольку при отсутствии потребности у людей исчезает необходимость выяснять между собой отношения по поводу этих объектов.



Финансовая форма собственности заключается, прежде, в ее способности обеспечить получение ожидаемого дохода, удовлетворении общественных потребностей. Данное утверждение характеризует тождество – «собственность – богатство». При этом также выделяют важную составляющую финансовой системы отношений собственности, которая связана с использованием денежных фондов с целью выполнения государством его социально-экономических функций. С позиции государства уровень формирования средств централизованных фондов характеризуется объемами отношений обмена, распределения и перераспределения. Наименьшими по объемам являются отношения обмена, поскольку связаны с поступлением доходов, полученными от реализации государственного имущества и ресурсов, принадлежащих государству, от имущественных прав и услуг.

Собственность, ее разграничения, изменение форм собственности, соблюдение (нарушение) прав собственности характеризует общественно-экономические и общественно-политические устройства, существенно влияет на развитие общественно-экономических формаций.

Политическая форма собственности характеризует способность собственности менять характер политического процесса и компоненты политической системы (сознание, политические институты, политические нормы и отношения, культуру). Эти трансформации могут происходить на основе изменения политической власти и стратегии, а также использоваться как приоритет в деятельности политических сил.

Мы считаем, что неравенство между людьми по объемам владения собственностью является необходимым условием и первопричиной функционирования и развития общества. Это утверждение можно обосновать на примере концепции идеального государства, в которой каждому гражданину принадлежит равная доля собственности. Однако, если условие равенства является константой, то рождение каждого последующего человека гипотетически приводит к уменьшению доли собственности каждого индивида в данном государстве, что приводит ситуацию нежелательного рождения, или принудительной смерти и в конечном итоге – разрушению самого государства.

Принято считать, что категория «собственность» является сложной совокупностью общественных отношений, для которых свойственны следующие признаки:

- такие отношения характеризуют формы распределения, обмена и потребления благ;
- предоставляют возможность доступа различным социальным группам, классам и слоям общества к факторам производства, их использования, получения и распределения дохода;
- основной движущей силой в процессе эволюции таких отношений является динамика продуктивности труда;
- их развитие может происходить на основе конкурентной борьбы, изменения идеологии, политического устройства государств, социально-экономических формаций, что определяет изменение форм собственности;

– они являются определяющими в процессе трансформации экономических и финансовых систем, при доминировании одной возможно существование других форм собственности.

По мнению Н.А. Падалкина, собственность, как экономическая категория объективная, независимая от воли и сознания людей, поскольку выражается уровнем развития производительных сил общества. Наряду с этим, она имеет и правовое выражение, то есть, юридическое закрепление реально существующих экономических отношений. Трактовка сущности «собственность» имеет принципиальные отличия с позиции экономической и правовой науки, и в частности:

– собственность как экономическая категория характеризует отношения по поводу вещей, средств и результатов производства, тогда как правовые отношения свидетельствуют об отношении к вещам как к объектам собственности;

– собственность является прежде всего материальными отношениями, существующими независимо от воли и сознания людей, а право собственности – это волевые отношения, которые выражают развитие юридического сознания на данном этапе развития общества;

– собственность в экономическом смысле выражается уровнем развития производительных сил общества, правовыми нормами, которые, вместе с тем, зависят и от уровня развития производительных сил, а юридические отношения определяются традициями, обычаями, иногда даже религиозными нормами [65, с. 33].

Как показывает проведенное нами исследование теорий собственности, кроме экономической и юридической сущности данной категории, важное влияние на формирование общественных отношений собственности имеют культурно-этнические и религиозные особенности социальных групп и государственных формирований.

В частности, концепция собственности в странах, где исповедуют ислам, не занимает самостоятельного места в традиционных трактатах по шариату, а рассматривается в совокупности с анализом других понятий, в частности, государственными финансами, налогами, казной, имущественным статусом различных категорий населения, а соответственно и собственности. Несмотря на то, что вся собственность в мусульманских странах разделена на общественную и частную, однако согласно нормам шариата, отдельные ее виды не могут находиться в частной собственности, и призваны обеспечивать жизненные потребности всех граждан. В частности к ним относят ценности и имущество, которые так или иначе связаны с землей, водой и огнем. Среди основных категорий прав собственности центральное место занимают понятия «имущество» и «собственность», при этом они включают в себя не только материальные ценности, но и полезные свойства вещей в качестве их разновидностей. Шариат считает ценным только то имущество, которое разрешено для пользования мусульманам, то есть обладает разрешенными полезными свойствами. Оценка

имущества в исламе поставлена в зависимость от религиозных критериев [99, с. 236].

Несколько отличным от предыдущих толкований является определение В. Бандурина, согласно которому собственность – это отношения между человеком и группой или сообществом субъектов с одной стороны, и какой - либо субстанцией материального мира (объектом), с другой стороны, которые заключаются в постоянном или временном, частичном или полном отчуждении, отсоединении, присвоении объекта и собственности [28, с. 151].

В науке существуют два подхода к классификации форм собственности: горизонтально-структурный и вертикально-исторический, последний определяет исторические формы собственности, которые зарождаются в процессе длительной эволюции общества и изменения форм. Каждому этапу развития человеческого общества соответствует определенная форма собственности, которая характеризуется достигнутым уровнем развития производительных сил, основного субъекта, который концентрирует права собственности, а также особенности присвоения средств и результатов производства.

Традиционно историческое развитие собственности разделяют на пять этапов, а именно: первобытный, рабовладельческий, феодальный и капиталистический и социалистический [46, с. 17].

По нашему мнению, необходимо формирование и характеристика современного типа собственности с соответствующими для него формами, субъектами и объектами собственности. В связи с историческими особенностями, неравномерностью развития экономики разных стран, национальными особенностями экономических и финансовых систем, целесообразно их обобщенное разделение по уровню экономического развития на: страны с развитой рыночной экономикой и развивающиеся страны. Отнесение страны к определенной группе предопределяет адекватную ей систему форм собственности.

В соответствии с п. 2 ст. 8 Конституции РФ в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Аналогичное положение закреплено и в п. 1 ст. 212 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Под формой собственности понимаются законодательно урегулированные имущественные отношения, характеризующие закрепление имущества за определенным собственником на праве собственности [Постановление Госстандарта России от 30.03.1999 № 97].

В то же время термин «формы собственности», который часто использовался в советское время, теперь практически не фигурирует в юридическом лексиконе и постепенно исчезает из законодательных актов.

О формах собственности в Конституции и Гражданском кодексе отмечается в контексте признания и равных условий защиты всех форм собственности.

Термин «виды собственности» в гражданском законодательстве употребляется, но не настолько последовательно, чтобы сделать вывод о сущности этого понятия и его соотношении с понятием форм собственности. В то

же время, какие еще виды права собственности существуют, в Гражданском кодексе не устанавливается. В статье 244 ГК РФ говорится о видах совместной собственности – долевой и совместной; то есть делению на виды подвергнуто не право собственности, а право общей собственности. Впрочем, как в таком случае расценивать высшую по классификации категорию – общую собственность (как форму или тип собственности), непонятно.

Еще один документ классифицирует формы собственности в зависимости от типа собственника. Это Общероссийский классификатор форм собственности [Постановление Госстандарта России от 30.03.1999 № 97]. В Классификаторе выделяется федеральная, муниципальная, иностранная собственность, совместная российская и иностранная собственность, смешанная российская собственность с долей государственной собственности и др. Но Классификатор предназначен для «формирования информационных ресурсов, связанных с управлением и распоряжением имуществом», в регулировании же самих отношений собственности Классификатор как административный акт неприменим.

Из названных случаев употребления в законодательстве терминов сложно выявить сущность типа, формы и вида права собственности и соотнести их между собой.

Предложено как видение взаимодействия двух типов (или форм) собственности – публичной и частной, так и более разветвленной системы с более мелкими составляющими. Так, в рамках каждого из двух типов / форм собственности (публичной и частной) усматриваются различные их формы / типы. Если брать за иерархию деление собственности на типы – формы – виды, то формами публичной собственности как типа собственности называются государственная и муниципальная собственность, а формами частной собственности – собственность граждан и юридических лиц.

Наиболее распространенным является деление собственности на формы в зависимости от субъектов права собственности, но это не исключает других классификаций права собственности на различные виды и подвиды. Так, как виды частной собственности предлагается собственность граждан и собственность юридических лиц. Последняя же делится на подвиды – частную собственность различных обществ и организаций (ООО, АО, потребительской кооперации, общественных и религиозных организаций, собственность политических общественных объединений, собственность профессиональных союзов и т. д. При этом добавляется, что разделение права собственности на формы, виды и подвиды можно проводить и по другим критериям, если это позволяет выявить особенности соответствующего вида и подвида права собственности [47, с. 26].

Другое системное видение права собственности получается, если вычленяется коллективная (общая, муниципальная и собственность общественных организаций) и персонифицированная (частная собственность юридических и физических лиц и государственная) типы собственности. Определенной модификацией этого видения является утверждение о индивидуализированной и ассоциированной собственности. Первая аналогичная персонифицированной, а вторая составляет корпоративную или акционерную собственность.

Впрочем, самой распространенной остается точка зрения о частной, государственной и муниципальной форме собственности и о видах совместной собственности – долевой и совместной.

Учитывая неизжитые противоречия такой «системы», вывести ее в завершеном и согласованном виде сложно. Но попробуем это сделать. Исходя из всей гаммы предложений и различных подходов, усматривается такая компоновка структуры права собственности, в которой учитывается определенная иерархия между типами, формами и видами права собственности:

- типами права собственности является публичная и частная собственность;
- формами – в рамках публичного типа – государственная и муниципальная, в рамках частного типа – собственность граждан и юридических лиц;
- видами – в рамках каждой из форм: виды государственной собственности – государственная федеральная собственность; государственная собственность субъектов федерации (субфедеральная собственность); собственность иностранных государств; виды муниципальной собственности – собственность городских и сельских поселений, а также других муниципальных образований; виды частной собственности граждан – граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства; виды частной собственности юридических лиц – обществ и организаций. Возможно выделение подвидов частной собственности коммерческих и некоммерческих организаций, а в их пределах – еще мельче классификация собственности каждого из видов предпринимательских обществ (корпоративные организации и производственные кооперативы) и т. д.

Такая схема собственности представляется оптимальной и такой, которая учитывает подавляющее большинство взглядов ученых – сторонников структурирования отношений собственности, хотя и она не является безупречной. Прежде всего ее разрушает существование (хотя и формальное) доверительной собственности. Кроме того, существует и взгляд на деление права собственности на вещную и интеллектуальную собственность.

Подводя итог первому параграфу «Сущность права собственности» можно сделать следующие выводы:

1. На основании установленных признаков, которые должны быть основой дефиниции права собственности, сформулировано понятие права собственности. «Правом собственности является право лица по своему усмотрению, независимо от воли других лиц, совершать в отношении принадлежащей ему вещи (имущества) любые действия, если это не противоречит закону и не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также устранять любое незаконное воздействие на эту вещь со стороны третьих лиц».

2. Установлено, что в названной дефиниции права собственности отражены признаки, раскрывающие сущность права собственности:

- право собственности – это право лица на вещь, которое реализуется в рамках общественных отношений;
- собственник осуществляет принадлежащее ему право на основании закона;
- собственник осуществляет свое право собственности по своей воле;

- господство над вещью;
- объектом права собственности является вещь (имущество).

Обобщая вышесказанное можно предложить следующее определение собственности: собственность – это совокупность отношений между людьми по поводу присвоения и отчуждения ими объектов собственности, в первую очередь средств производства с целью удовлетворения своих потребностей, что порождает право владения, пользования и распоряжение этими объектами и результатами их функционирования.

3. На основе таких критериев как: субъекты права собственности, связь между субъектом и объектом права собственности, назначение объекта, присвоение, интерес учеными предложена структура права собственности, в которой учитывается определенная иерархия между типами, формами и видами права собственности.

## **1.2 Правовая природа и содержание частной собственности граждан и юридических лиц**

В соответствии со ст. 35 Конституции право и свобода частной собственности охраняются законом. Согласно ст. 213 ГК РФ в собственности граждан может находиться любое имущество. Однако, несмотря на абсолютный характер права частной собственности, закон предусматривает некоторые его ограничения.

При этом необходимо иметь в виду, что они могут быть установлены только федеральным законом и лишь в той мере, в какой это необходимо для защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Ограничение права собственности носит, как правило, специальный характер вследствие особого правового режима имущества. Например, ст. 129 ГК РФ отдельные объекты гражданских прав (земля, недра, оружие) могут быть полностью или частично изъяты из гражданского оборота. При этом следует отличать ограничение права собственности от ограничения круга действий собственника (п. 2 ст. 209 ГК), поскольку ряд запретов на действия собственника накладывают санитарные, противопожарные, ветеринарные и прочие правила. Все большее количество граждан становится участниками хозяйственных товариществ и обществ, выступают на рынке ценных бумаг, имеют в собственности акции и ценные бумаги, дающие право на получение прибыли (дивиденда). Их оборот также имеет свой особый правовой режим. Наличие нормативной базы, отвечающей требованиям настоящего времени, вопрос чрезвычайно актуальный. Проблема занятости населения общественно-полезным трудом, безработица являются настоящими бичами среди общесоциальных проблем Российского государства [68, с. 15–20].

Разработка и своевременное принятие нормативных актов, регулирующих данную сферу, являются кардинальными и действенными путями разрешения многих социальных вопросов.

В доперестроечный период запрещалась эксплуатация человека человеком, и

господствовали социалистические формы собственности на средства производства. Собственность граждан, которая называлась личной, являлась следствием приложения труда к обобществленным средствам производства. Также источником пополнения личной собственности являлись выплаты из общественных фондов потребления в виде пособий, пенсий, стипендий, бесплатная медицинская помощь, низкая оплата жилья, коммунальных, транспортных и иных услуг, поддержание доступного уровня цен на основные продукты питания, одежду, лекарства.

Ныне действующая Конституция РФ провозглашает право каждого на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности, вследствие чего источники образования собственности граждан, называемой теперь частной, существенно изменились. Основным источником образования собственности граждан теперь является их труд в качестве наемных работников и их собственная экономическая деятельность. Гражданский кодекс в п. 1 ст. 2 выделяет предпринимательскую деятельность, то есть самостоятельную, осуществляемую на свой страх и риск деятельность, направленную на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Предпринимательская деятельность может осуществляться как без применения, так и с применением наемного труда.

Цивилисты ныне различают следующие формы собственности граждан: собственность граждан, источником образования которой является их труд в качестве наемных работников безотносительно к тому, в какой сфере хозяйства и культуры и к чьим средствам производства этот труд прилагается; их труд в качестве полных товарищей в полном или командитном товариществе или в качестве членов производственного кооператива; собственность, источником образования которой служит собственная экономическая деятельность, не направленная на извлечение прибыли; собственность, которая образуется за счет предпринимательской деятельности, основанной на собственном труде; собственность, которая образуется за счет предпринимательской деятельности, основанной на привлечении наемного труда.

Е.А. Суханов по субъектному признаку различает две системы [95, с. 53]: систему права частной собственности и систему права личной собственности.

В первую входят:

- индивидуальные предприниматели;
- крестьянские (фермерские) хозяйства;
- хозяйственные общества (частные юридические лица), созданные одним лицом.

Во вторую входят:

- граждане, не занимающиеся предпринимательской деятельностью;
- граждане, ведущие личное подсобное хозяйство.

Граждане как субъекты права личной собственности и граждане как субъекты права частной собственности имеют различные правовые статусы (качества).

Если в первом случае речь идет о наемных работниках, то во втором случае – об индивидуальных предпринимателях, которые объективно проявляют значительную гражданско-правовую активность по сравнению с наемными работниками. Есть особенности в осуществлении права собственности. Если при осуществлении права личной собственности превалируют правомочия владения и пользования в связи с потребительским характером объектов, то при осуществлении права частной собственности превалирует правомочие распоряжения, поскольку предпринимательская деятельность предполагает многократное увеличение оборотоспособности объектов с целью извлечения прибыли [95, с. 8].

Закон не предусматривает препятствий для перехода от одной формы собственности к другой. В современных условиях также остаются общесоциальные и общегражданские способы образования собственности граждан: пособия и выплаты из общественных фондов потребления, дивиденды на акции, наследование, дарение и т. д.

Гражданин может заниматься предпринимательской деятельностью лишь, будучи зарегистрированным в установленном законом порядке. Регистрация не требуется, если гражданин выступает в качестве наемного работника, а также, если занимается экономической деятельностью, не направленной на извлечение прибыли.

Понятие государственной регистрации законодательно закреплено в Федеральном законе от 8 августа 2001 г. № 129–ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». Значение необходимости осуществления государственной регистрации заключается в том, что она обеспечивает возможность получения необходимой информации при выборе контрагента и ведении хозяйственных операций, что способствует устойчивости экономического оборота в государстве и создает определенные гарантии по обеспечению прав и законных интересов граждан и общества. Необходимо отметить то, что особенностью государственной регистрации является не учетная функция, а выражение воли государства по легитимации субъекта, поэтому именно свидетельство о государственной регистрации подтверждает законность деятельности юридического лица или индивидуального предпринимателя. Осуществление предпринимательской деятельности при отсутствии государственной регистрации создает общественную опасность, заключающуюся в том, что данную деятельность осуществляет субъект, который изначально не способен осуществлять ее надлежащим образом и нести ответственность за свою деятельность в полном объеме. При этом в результате осуществления такой деятельности возможны различные последствия.

Регистрация требуется, если гражданин как собственник занимается предпринимательской деятельностью, в следующих случаях [77, с. 71–76]:

- когда гражданин занимается предпринимательской деятельностью, основанной на собственном труде;
- когда гражданин занимается предпринимательской деятельностью с привлечением наемного труда, но без образования юридического лица;



– когда гражданин занимается предпринимательской деятельностью с привлечением наемного труда на базе образования юридического лица.

В первых двух случаях регистрация направлена на то, чтобы иметь контроль за законностью предпринимательской деятельности и в фискальных целях. В последнем же случае собственником имущества, которое гражданин выделил юридическому лицу, даже если он единолично учредил его, становится само юридическое лицо, а гражданин имеет в отношении его обязательственные права (абз. 2 п. 2 ст. 48 ГК РФ).

Сам же гражданин не отвечает по обязательствам юридического лица, учрежденного им, и рискует лишь тем имуществом, которое вложил в юридическое лицо.

Права предпринимателя, занимающегося предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, по распоряжению своим имуществом, ограничены рамками, предусмотренными в законе для права собственности.

При осуществлении предпринимательской деятельности с образованием юридического лица, предприятие распоряжается своим имуществом самостоятельно, что обязательно отражается в Уставе и учредительных документах. Все имущество предпринимателя независимо от организационно-правовой формы предприятия и формы собственности должно обязательно отражаться предпринимателем на соответствующем балансе.

В состав имущества предпринимателя входят: здания, сооружения, земля, оборудование, машины, вещи, ценные бумаги, деньги и нематериальные объекты: промышленные образцы, товарные знаки, «ноу-хау», торговые секреты, фирменные наименования и т. д. Объектами права собственности предпринимателя могут быть:

- имущество (вещи, включая деньги и ценные бумаги), в том числе имущественные права;
- действия (работы, услуги);
- информация;
- результаты интеллектуальной деятельности, нематериальные блага.

В настоящее время особое внимание следует уделить защите интересов индивидуальных предпринимателей, так как в течение многих лет частная собственность в нашей стране была запрещена, а гарантии функционирования личной собственности была намного слабее, чем мера защиты интересов государственной собственности. Сегодня частная собственность является равноправной с другими формами собственности и должна обеспечиваться аналогичной защитой от любых посягательств.

### 1.3 Правовая природа и содержание публичной собственности

Право государственной собственности.

Различают право государственной собственности в объективном смысле (совокупность юридических норм, закрепляющих отношения собственности) и субъективном смысле (реальная возможность конкретных субъектов права государственной собственности пользоваться, владеть, распоряжаться конкретным имуществом) [95, с. 53].

Право государственной собственности регламентируется нормами административного и гражданского права. Нормы гражданского права доминируют, т. к. определяют объектов и субъектов права государственной собственности, правовой режим имущества предприятий и прочее.

Полномочия собственника по владению, пользованию, распоряжению имуществом составляет содержание права государственной собственности. Государство как суверен само определяет для себя объем правомочий и осуществляет их в пределах, установленных правом. Государство как собственник совершает в отношении имущества любые действия, не противоречащие закону, не нарушающие права и интересы других лиц, законов об охране природы, окружающей среды и т. д.

Субъекты права государственной собственности – множественность субъектов, обусловленная многоуровневым характером государственной собственности ее объектов:

- Российская Федерация.
- Субъекты Российской Федерации.

Объекты права государственной собственности – различное имущество:

- в собственности Российской Федерации круг объектов неограничен;
  - субъекты Российской Федерации – с определенными ограничениями.
- Например, некоторые объекты относятся исключительно к федеральной собственности.

Объекты, составляющие основу национального богатства страны – ресурсы континентального шельфа, территориальные воды и морские экономические зоны Российской Федерации и д. р.

Объекты, необходимые для формирования федеральных органов власти и управления и решение общероссийских задач – государственная казна, имущество вооруженных сил, железных дорог, пограничных и внутренних войск, высшие учебные заведения, научно-исследовательские учреждения, предприятия санаторно-эпидемиологической службы, ветеринарной службы и пр.

Объекты оборонного производства.

Объекты отраслей, обеспечивающих жизнедеятельность народного хозяйства в целом – предприятия добывающей промышленности предприятия Топливо-энергетического комплекса, предприятия транспорта и пр. [38, с. 19]

Прочие объекты – предприятия фармацевтической промышленности, промышленности медико-биологических препаратов; предприятия по

производству спиртовой и ликероводочной продукции.

Важнейшими объектами государственной собственности является земля и природные ресурсы, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Осуществление права государственной собственности – обусловленное собственником и обеспеченное системой гарантий превращение в действительность конкретной возможности составляющей содержание субъективного права собственности.

Собственнику принадлежит право владеть, пользоваться, распоряжаться своим имуществом. Он несет бремя содержания принадлежащего ему имущества (ст. 210 ГК РФ).

Собственник может совершать любые действия в отношении своего имущества, не противоречащие закону, не нарушающие права и интересы других лиц (ст. 209 ГК РФ).

Владение, пользование, распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляется их собственником свободно, если это не нарушает права и интересы других лиц, не наносит вред окружающей среде.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу.

Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник (ст. 211 ГК РФ).

В составе государственной собственности часть имущества, которая не закреплена за предприятиями и учреждениями, принадлежит казне. Часть имущества закреплена за предприятиями и учреждениями.

Право государственной собственности осуществляется различными способами:

- путем заключения различного рода сделок и разновидностей – договоров;
- приватизация государственных и муниципальных предприятий;
- право хозяйственного ведения и оперативного управления.

Основания возникновения права государственной собственности:

Национализация – принудительное изъятие из частной собственности в собственность государства на основании специальных государственных актов.

Реквизиция – принудительное изъятие в пользу государства с возмещением при обстоятельствах носящих чрезвычайный характер.

Конфискация – принудительное безвозмездное изъятие в собственность государства в качестве санкции за правонарушение.

Выкуп недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка, на котором оно находится.

Выкуп бесхозно содержащихся культурных ценностей.

Приобретение имущества, которое в силу закона не может принадлежать этому лицу.

Платежи, налоги.

Выморочное имущество, у которого не оказалось наследников.

Государство осуществляет права собственника, действуя при этом в хозяйственном обороте через свои органы, обладающие соответствующей компетенцией, основным госорган – Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом.

Право муниципальной собственности.

Муниципальная собственность – одна из форм собственности – ст.8 Конституции РФ; ст. 212 ГК РФ, ст. 215 ГК РФ, ст. 29 Федерального Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» – это собственность муниципальных образований.

Муниципальное образование – сельское, городское поселение, несколько поселений, объединенных общей территорией, часть поселений в пределах которых осуществляется местное самоуправление, имеется муниципальная собственность, местный бюджет, выборные органы местного самоуправления.

Муниципальные образования имеют имущество, принадлежащее им на праве собственности. Законом определены особенности приобретения, прекращения права собственности на имущество, владение, пользование, распоряжение имуществом. Определены виды имущества, которое может находиться только в муниципальной собственности.

Муниципальная собственность – это отношения, которые возникают между субъектами муниципальной собственности и другими субъектами по поводу имущества.

В объективном смысле право муниципальной собственности – совокупность юридических норм, закрепляющих общественные отношения по присвоению материальных благ, средств производства, предметов потребления.

В субъективном смысле – возможность субъектом муниципальных образований владеть, пользоваться, распоряжаться принадлежащим им конкретным имуществом в пределах, установленных законом.

Содержанием права муниципальной собственности является право собственника по владению, пользованию, распоряжению имуществом. Так как органы местного самоуправления не входят в систему органов государственной власти, постольку осуществление правомочий собственника муниципального образования органами государственной власти и государственными должностными лицами не допускается.

Органы местного самоуправления могут наделяться законом отдельными государственными полномочиями с передачей необходимых для их осуществления материальных и финансовых средств. Реализация переданных полномочий подконтрольна государству (ч. 2 ст. 132 Конституции РФ).

Субъекты муниципальной собственности [97, с. 23]:

- городские поселения;
- сельские поселения;
- несколько поселений;
- иная населенная территория;
- другие муниципальные образования.

От имени собственника права и обязанности могут приобретать и

осуществлять органы местного самоуправления. В некоторых случаях от их имени могут выступать государственные органы, органы местного самоуправления, юридические лица, граждане.

Имущество, находящееся в муниципальной собственности закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями в хозяйственное ведение или оперативное управление; иное имущество, а так же средства местного бюджета, не закрепленные за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляют муниципальную казну муниципального образования (ст. 215 ГК РФ).

В соответствии со ст. 132 Конституции РФ органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью формируют и учреждают, исполняют местный бюджет, устанавливают местные налоги, сборы, осуществляют охрану общественного порядка, решают вопросы местного значения.

Объектами права муниципальной собственности являются – средства местного бюджета, муниципальные внебюджетные фонды, имущество органов местного самоуправления, муниципальные земли, муниципальные предприятия и организации, муниципальные банки, муниципальный жилищный фонд и нежилые помещения, муниципальные учреждения образования, здравоохранения, культуры, спорта, другое движимое и недвижимое имущество.

В муниципальную собственность передаются объекты государственной собственности:

- жилищный и нежилой фонд, находящийся в управлении местной администрации;
- ЖЭУ и ремонтно-строительные предприятия;
- объекты инженерной инфраструктуры городов, городского транспорта, внешнего благоустройства;
- объекты, находящиеся в оперативном управлении органов местной администрации;
- предприятия розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения;
- объекты и учреждения здравоохранения, народного образования, культуры и спорта.

Муниципальное имущество подлежит регистрации в реестре муниципальной собственности. Это имущество может быть приватизировано. Порядок и условия приватизации этого имущества определяются населением непосредственно или представителем органов местного самоуправления. Доходы поступают в местный бюджет.

Способы возникновения муниципальной собственности:

Общегражданские:

- приватизация;
- налоги и сборы;
- плата в натуральной форме от пользователей природными ресурсами;
- прибыль муниципальных предприятий.

Специальные:

- отчисления от федеральных налогов и налогов субъектов Российской Федерации;
- финансовые средства, переданные государственными органами для решения поставленных задач.

Особенности порядка заключения договоров в отношении муниципального имущества установлены ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции». Главная особенность состоит в том, что получить муниципальное имущество в аренду или безвозмездное пользование можно только по результатам проведенного конкурса или аукциона на право заключения соответствующего договора. Данное требование обусловлено тем, что заключение договора без проведения торгов приведет или может привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции между хозяйствующими субъектами, которые хотят выйти на рынок, путем получения прав на объект недвижимости для осуществления предпринимательской деятельности. В то же время в некоторых случаях проведение конкурса или аукциона не требуется.

В силу ст. 17.1 Закона о защите конкуренции исключительно по результатам проведения конкурсов или аукционов допускается заключение договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом, а также иных договоров, предусматривающих переход права владения или пользования имуществом.

### **Выводы по разделу 1**

Особенность публично-правовых образований состоит в том, что основная их задача в имущественной сфере предполагает не только эффективное управление собственностью в своих интересах. Имущественный оборот с участием публично-правовых образований осложняется тем, что государство и муниципальные образования в первую очередь при распоряжении публичным имуществом обращают внимание на потребности экономического развития в стране и муниципалитете, и только после этого определяется, каким образом следует поступать с принадлежащей им собственностью. Кроме того, на первый план при управлении публичной собственностью выдвигаются общесоциальные факторы. Все это способствует формированию специфической формы управления принадлежащим государству и муниципалитетам имуществом, предполагает подробную, детальную особую процедуру регулирования процессов управления государственной и муниципальной собственностью.

В ст. 35 Конституции сказано, что «право частной собственности охраняется законом». Предусматривается, что каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Конституция гарантирует также, что никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Конституция гарантирует и право наследования.

Государственная собственность – это имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации или субъектам Российской Федерации. Муниципальная собственность – это имущественный комплекс муниципального образования, в который входят земельные участки, движимое и недвижимое имущество. В категорию «недвижимое имущество» входят жилой и нежилой фонд, коммунальные сети, различного рода сооружения и так далее. Распоряжение муниципальной собственностью от имени муниципального образования осуществляют органы местного самоуправления в рамках их компетенции.

Таким образом, наряду с правом собственности граждан и юридических лиц следует выделить право публичной (государственной и муниципальной) собственности. В науке гражданского права существует несколько теоретических подходов к пониманию права публичной собственности. Субъектами права публичной собственности выступают Российская Федерация и ее субъекты, муниципальные образования. Специфика субъектов права публичной собственности состоит в том, что, являясь публично-правовыми образованиями, они наделены властными полномочиями и одновременно сочетают функции носителей публичной власти и обладают правовыми возможностями субъектов гражданского права, т.е. могут выступать в гражданских правоотношениях также как физические и юридические лица. Участвуя в гражданских правоотношениях, субъекты права публичной собственности используют гражданскую правосубъектность в целях реализации публичных интересов. Объем гражданских прав и обязанностей, которые составляют содержание правосубъектности, определяется законом, а исполнение прав и обязанностей публично-правовыми образованиями ставят своей целью достижение государственных и общественных интересов.

## 2 ПРАВОВОЕ ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ФОРМ СОБСТВЕННОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА ВЛАДЕЛЬЦЕВ

### 2.1 Вопросы права собственности на недвижимое имущество

В настоящее время в России бурно развиваются отношения, являющиеся предметом регулирования жилищного законодательства, особенно нормы «коммунального» права. Естественно, что столь стремительное развитие породило целый комплекс правовых проблем, ответы на которые ищут как обычные граждане, так и правоприменители. В данной статье рассмотрен вопрос, который волнует всех будущих собственников квартир в новостройках: с какого момента (до или после оформления права собственности) управляющая организация может выставить счета на оплату коммунальных услуг. Прежде чем осветить данный вопрос, необходимо привести пример ситуации, в которой может оказаться будущий собственник недвижимости. Заключив договор о долевом строительстве многоквартирного дома, граждане ждут, когда застройщик выполнит свои обязательства по договору (построит многоквартирный дом) и передаст им недвижимость (квартиру). Согласно ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Право собственности единичного владения (собственника) означает, что имущество, находящееся в собственности этого лица, принадлежит ему на праве индивидуальной собственности. В этом случае собственник самостоятельно решает вопросы, связанные с отношением владения, пользования и распоряжения имуществом.

Согласно ст. 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

1. Нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора.

2. Арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды.

3. Нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора.

4. Члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом.

5. Собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Анализ приведенной нормы позволяет сделать вывод о том, что обязанность



платить за жилое помещение и коммунальные услуги у собственника жилого помещения возникает с момента оформления права собственности на него. На деле оплачивать счета за коммунальные услуги приходится гораздо раньше. Естественно, данная проблема широко обсуждается среди будущих собственников, особенно в Интернете. Задавая вопрос о том, с какого момента управляющая организация имеет право требовать оплаты коммунальных услуг, обычно можно получить следующие ответы специалистов управляющих организаций. Например: «...в соответствии с Жилищным кодексом вы должны оплачивать коммунальные и эксплуатационные услуги с момента оформления квартиры в вашу собственность. Но в постановлении Правительства Москвы предусмотрена авансовая оплата коммунальных услуг за 4 месяца вперед с момента передачи квартиры по акту приема-передачи. Здесь прослеживается некоторое несоответствие федерального и московского законодательства, но, с другой стороны, вы реально приобретаете право пользования квартирой и соответственно всеми сопутствующими услугами с момента фактической передачи вам квартиры, поэтому с этого момента вы и должны ее оплачивать. В случае отказа заключить договор с эксплуатирующей организацией и оплатить услуги за 4 месяца вперед вы можете не получить ключи от квартиры, так как ключи выдает эксплуатирующая организация после заключения с ней договора и по факту оплаты». Или такой ответ: «... вы должны платить коммунальные платежи с момента передачи квартиры вам по акту приема-передачи квартиры, заключенному с инвестором, после заключения с эксплуатирующей организацией договора на оказание коммунальных и эксплуатационных услуг. После заключения данного договора с эксплуатирующей организацией вы должны будете оплатить коммунальные платежи авансом за 4 месяца вперед исходя из среднегородских ставок, а далее вы обязаны оплачивать коммунальные платежи ежемесячно».

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (п. 2 ст. 15 ЖК РФ). Жилые помещения относятся к недвижимому имуществу. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» подробно регламентирует процедуру регистрации прав на жилое помещение как объект недвижимости.

К жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната. Согласно Жилищному кодексу РФ (ЖК РФ) жилым домом признается индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд,

связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (ст. 16 ЖК РФ).

По нашему мнению, жилым домом (домовладением) считается капитальное строение с жилыми комнатами и подсобными помещениями, хозяйственными постройками, отвечающее строительным, техническим, противопожарным и санитарно-техническим требованиям, пригодное для постоянного или преимущественного проживания людей, расположенное на земельном участке, пригодном для нахождения на нем дома, хозяйственных построек, для ведения личного подсобного хозяйства.

Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, установлены Правительством РФ на основе Жилищного кодекса РФ и других федеральных законов (п. 3 ст. 15 ЖК РФ). Так, согласно Положению о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории. Жилое помещение должно обеспечивать безопасное пребывание граждан в помещениях; быть снабжено необходимыми инженерными системами, инфраструктурой; защищено от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды; иметь допустимую высоту, теплоизоляцию, звукоизоляцию; обеспечивать пожарную безопасность, естественное освещение, экологическую безопасность и т. д. Положение распространяется на все находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности.

Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ) также предъявляет ряд требований к собственникам возводимого жилья при жилищном строительстве, капитальном ремонте, перепланировке, переоборудовании, проектировании строительства, устанавливает предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства (градостроительный регламент).

В многоквартирном доме гражданину (гражданам) может принадлежать на праве частной собственности квартира (квартиры) в этом доме, а на праве общей долевой собственности (с собственниками других квартир) – помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (п. 1 ст. 36 ЖК РФ).

По нашему мнению, ст. 290 ГК РФ следует дополнить такой существенной составляющей общего имущества собственников многоквартирного дома, как земельный участок, обслуживающий данный дом. Концепция 2009 г. предлагает рассмотреть вопрос о возможности включения в текст ГК РФ положений, допускающих одновременное возникновение права общей долевой собственности

на земельный участок и возведенное на нем здание (жилое и нежилое) как на единый объект недвижимости (п. 3.5).

Собственникам комнаты (комнат) в коммунальной квартире на праве общей долевой собственности в данной квартире принадлежат помещения, используемые для обслуживания более одной комнаты (ст. 41 ЖК РФ).

Собственники жилого помещения вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего им имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц (п. 2 ст. 209 ГК РФ). Они обязаны осуществлять право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением (ст. 288 ГК РФ). Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Пользование жилым помещением должно осуществляться с соблюдением требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических норм, в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, правилами содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 17, п. 4 ст. 30 ЖК РФ). Законодательно предусмотрено прекращение права собственности на бесхозно содержащееся жилое помещение в принудительном (судебном) порядке (ст. 293 ГК РФ).

Собственники несут солидарную (с другими дееспособными членами семьи) ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением (п. 1 ст. 292 ГК РФ), несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля таких обязательных расходов определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме (ст. 39 ЖК РФ) Собственники комнат в коммунальной квартире также несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире (п. 1 ст. 41 ЖК РФ).

Собственник квартиры в многоквартирном доме не вправе:

1. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение (п. 4 ст. 37 ЖК РФ).

Жилищный кодекс РФ содержит ряд требований (ограничений) к собственникам жилья относительно переустройства и перепланировки жилых помещений.

Вещные и иные права, обременения (ограничения) этих прав на жилые помещения и иные объекты недвижимости подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке в ЕГРП.

Гражданский кодекс РФ предусматривает особенности оборота жилых домов, квартир, частей жилого дома или квартиры: их продажи (ст. 558), найма (гл. 35), ренты (пожизненного содержания с иждивением) (ст. 601–605), наследования и т.д., а Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102–ФЗ «Об ипотеке (залоге

недвижимости)» содержит подробные правила и требования к ипотеке жилых домов и квартир (гл. XIII).

Гражданский кодекс РФ не раскрывает понятия «нежилое помещение», «сооружение», это делают Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», который относит нежилые помещения к числу объектов недвижимости, входящих в состав зданий и сооружений (ст. 1, п. 6 ст. 12), Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», который рассматривает жилые дома и иные строения, сооружения, непосредственно связанные с землей, как разновидность зданий, способных быть объектом ипотеки (ст. 5), а также Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которые предусматривают, что нежилые помещения есть составляющие зданий и сооружений и требуют внесения в Реестр реквизитов нежилого помещения (этаж, размер, назначение, площадь и т. п.).

Градостроительный кодекс РФ указывает на помещения как на часть объекта капитального строительства (здание, строение, сооружение, строительство которых не завершено), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1 ГрК РФ).

С точки зрения русского языка здание – это архитектурное сооружение, постройка, дом, а сооружение – родовое понятие по отношению к зданию. Сооружение – это всякая значительная постройка (различных видов и назначения).

Ввиду нечеткости терминологии действующего отечественного законодательства понятия «здание», «строение», «сооружение», «нежилое помещение» и их соотношение неоднозначно оцениваются в научной среде. Так, В.В. Витрянский полагает, что попытка дать юридические понятия зданий и сооружений нецелесообразна, поскольку они не относятся к числу правовых категорий.

Однако большинство исследователей приходит к вполне обоснованному выводу о существовании таких общих признаков здания (сооружения), как искусственность возведения, привязка к определенному земельному участку, невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению, самостоятельность, законченность. Таким образом, под зданием (сооружением) понимается любой искусственно возведенный на (под) земельном участке самостоятельный объект, фундаментально связанный с земельным участком, который используется (или может быть использован) по целевому назначению и перемещение которого невозможно без несоразмерного ущерба для него. Кроме того, здания и сооружения конструктивно рассчитаны на длительный срок эксплуатации.

Категория строение активно применялась в советский период для обозначения отдельно стоящей постройки капитального или некапитального типа, однако в настоящее время, по существу, произошло ее поглощение понятием «здание». Сооружение как вид объекта капитального строительства – это обобщающее определение всего того, что построено («здания и другие сооружения»), либо

такие инженерно-строительные объекты, которые предназначены не для пребывания людей, а для технического, инженерного назначения.

Здания, сооружения (строения) в соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» должны соответствовать документам территориального планирования, проектной документации, зафиксированы в техническом паспорте и поземельной книге. Их строительство, перестройка и снос должны производиться в строгом соответствии со строительными нормами и правилами, генеральными планами, правилами землепользования и застройки, градостроительными регламентами, зонированием территории, видами разрешенного использования земельного участка, регламентированными Градостроительным кодексом РФ.

По верному выражению Д.А. Максимовича, помещение – это особый, отличный от здания имущественный объект, представляющий собой относительно самостоятельную неотъемлемую часть здания, конструктивно, технически, пространственно обособленную от него. Помещение не может быть в принципе выделено в натуре из здания, оно не может существовать вне его.

И.М. Исрафилов вполне обоснованно полагает, что Гражданский кодекс РФ специально не выделяет нежилые помещения, поскольку объединил их в числе объектов гражданских отношений под общим названием «здание, включающим весь спектр нежилых (производственных, культурных и т. п.) и жилых строений. Нежилое помещение может означать как здание в целом, так и его часть.

Некоторые юристы считают, что помещения, выступающие составными частями неделимой вещи – дома (здания), вообще не являются объектами материального мира, реальными вещами или их частью, объектами права собственности, а представляют собой «кубатуру», «воздух» внутри здания, юридически выражаемый лишь идеальной долей в праве общей собственности на дом, что «помещение лишено какого-либо материального выражения» и является лишь вещью в юридическом смысле.

По мнению В.А. Лапача, помещения – это не просто части зданий, а части, не существующие вне зданий и без зданий, следовательно, самостоятельность нежилых помещений как объектов прав доказать невозможно. Единым объектом права является все здание в целом. С точки зрения права и методологии учета здание, а не его функциональные или конструктивные части считается объектом этого учета. Ученый предлагает известный механизм общей (долевой, совместной) собственности в отношении совладений отдельных нежилых помещений в одном здании без осуществления преимущественного права покупки и права на выдел доли, причем лишь в отношении объектов государственной и муниципальной собственности, не отрицая возможности применения модели долевой собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме по аналогии.

Отдельные юристы предлагают включить помещения (жилые и нежилые) в число объектов недвижимости исходя не из их естественных свойств, а политико-правовых и практических соображений. В настоящее время в обороте

находится огромное количество помещений и нельзя лишать прав на индивидуальные помещения миллионы граждан. Авторы этого предложения не исключают случаи установления вместо права индивидуальной собственности на помещение доли в праве общей собственности на строение в целом.

Однако для введения в число объектов гражданских прав нежилых помещений, по утверждению К.И. Скловского, нет ни теоретических, ни практических оснований. Выход из сложившейся ситуации он видит в принадлежности здания нескольким лицам без возникновения права исключительной собственности на нежилое помещение. Очевидно, что такое решение не может обойтись без юридической фикции. Первым и наиболее очевидным вариантом может быть фикция долевой собственности на здание у его собственника. Тогда продаваться будет доля в праве на здание с соблюдением преимущественного права покупки. Ученый предлагает также предусмотреть свободно отчуждаемое вещное право на часть здания, например, право пользования помещением, которое отличается от общей собственности тем, что не предусматривает ограничений на продажу в виде преимущественного права покупки. Возможно, установление сервитутного или иного вещного права, а также преобразование вещного права по соглашению всех владельцев здания в право общей собственности.

С.А. Степанов предлагает «комплексную конструкцию составной недвижимой вещи», предусматривающую возможность образования одного недвижимого объекта (например, помещения) в составе другого недвижимого имущества (например, здания) – так называемой объектно-правовой матрешки.

В юридической литературе существует точка зрения, согласно которой в законе может быть предусмотрено право собственности на нежилое помещение в здании как самостоятельный объект права с дополнительным правом собственности на общее имущество в этом здании по аналогии с правом на общее имущество в многоквартирном жилом доме. Подобное решение предлагала и Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе 2003 г., авторы которой считали, что собственник здания, желающий распорядиться отдельным помещением, должен сначала произвести выдел этого помещения, зарегистрировать свое право собственности на него, в результате чего вместо права на здание возникает право собственности на отдельное помещение.

По нашему мнению, современный имущественный оборот и юридическая практика в целях наиболее полного удовлетворения законных имущественных интересов собственников, учитывая потребность усиленной защиты их имущественных прав, требуют признания нежилых помещений самостоятельными объектами права наряду с признанием в определенных законом случаях вещного права на здание (остальные части здания). Наличие права собственности на одно из помещений в здании исключает возможность обладания правом собственности на это же помещение, в том числе на все здание других лиц. В этом случае возможно лишь применение режима общей долевой собственности на имущество общего пользования в этом здании (по аналогии с режимом общей долевой собственности на имущество в многоквартирном доме) в

виде права отдельной собственности на другие помещения в этом здании. Реализация предложения о создании правовой конструкции общей долевой собственности на все здание существенным образом усложнит владение, пользование и распоряжение отдельными жилыми помещениями, находящимися в здании, состоящем из нежилых помещений нескольких собственников (сособственников).

Представляется, что сделанный вывод соответствует доктрине права и современной судебной-арбитражной практике. Арбитражные суды рассматривают нежилое помещение как объект недвижимости, отличный от здания или сооружения, в котором оно находится и с которым неразрывно связано.

Например, по одному из рассмотренных дел арбитражный суд вынес следующее решение: «Права могут быть зарегистрированы либо на здание или сооружение в целом, либо на самостоятельные вторичные объекты – нежилые помещения, входящие в его состав. Регистрация права собственности одного лица на нежилое помещение, входящее в состав здания, исключает возможность регистрации права иного лица на все это здание». Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ разъяснил, что отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с п. 1 ст. 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности ст. 249, 289, 290 ГК РФ. В силу изложенного собственнику отдельного помещения в здании принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания (п. 2). Пленум подчеркнул, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП. При переходе права собственности на помещение к новому собственнику одновременно переходит доля в праве общей собственности на общее имущество здания независимо от того, имеется ли в договоре об отчуждении помещения указание на это (п. 3 и 5).

Если собственник здания в соответствии со ст. 24 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» принимает решение о выделении из состава здания одного или нескольких помещений, то при внесении в реестр записей об образовании самостоятельных объектов недвижимости право собственности на здание в целом прекращается ввиду утраты зданием правового режима объекта недвижимости, на который может быть установлено право собственности одного лица, о чем делается соответствующая запись в реестре. В этом случае право общей долевой собственности на общее имущество здания возникает с момента поступления хотя бы одного из помещений, находящихся в здании, в собственность иного лица.

Если собственником всех помещений в здании становится одно лицо, оно вправе, обратившись с заявлением к органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, избрать правовой режим здания как единого объекта. В этом случае с момента внесения в реестр соответствующей записи возникает право

собственности указанного лица на здание и прекращается его право собственности на отдельные помещения.

Концепция 2009 г. рассматривает помещение как конструктивно и пространственно обособленную часть (трехмерный объем) внутри здания, пригодную для использования. Основные помещения могут быть самостоятельными объектами права собственности, а вспомогательные (нежилые) могут входить лишь в состав общего имущества. Право собственности на помещение (жилое и нежилое) возникает с момента государственной регистрации, при этом собственник помещения не может быть одновременно собственником здания, в котором оно находится (здание в этом случае является лишь объектом технического учета). Лицо, которое приобрело все помещения в здании, вправе трансформировать право собственности на отдельные помещения на право собственности на здание в целом.

Концепция предлагает дополнить Гражданский кодекс РФ положениями о нежилых помещениях, а также главой «Право собственности на здания, сооружения и иные объекты недвижимости». Избранное Концепцией направление в решении поднятой проблемы заслуживает поддержки с учетом складывающейся судебной практики.

В научных работах нередко встречаются возражения против включения объектов незавершенного капитального строительства в число объектов недвижимости. Законодатель обоснованно включил объекты незавершенного строительства в состав недвижимого имущества. Незавершенные объекты капитального строительства тесно связаны с землей, представляют большую экономическую ценность для их будущих собственников, фактически и юридически участвуют в юридико-имущественном обороте, являются объектом купли-продажи, аренды и т. п. (с соблюдением соответствующих правовых условий), увеличивая тем самым стоимость земельного участка, на котором находится незавершенный объект. В большинстве случаев объекты незавершенного капитального строительства не могут быть отделены от земельного участка без причинения вреда их дальнейшему хозяйственному использованию по назначению. Статьей 130 ГК РФ предусмотрено, что перечень недвижимых вещей не является закрытым и может быть дополнен.

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусматривает возможность государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства на основании документов, подтверждающих факт его создания (ст. 25).

О том, что объекты незавершенного строительства отнесены законом (ст. 130 ГК РФ) к недвижимому имуществу, уточнил совместный Пленум Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ. Согласно судебной и арбитражной практике «право собственности на объект недвижимости, не завершённый строительством, подлежит регистрации только в случае, если он не является предметом действующего договора строительного подряда и при необходимости собственнику совершить с этим объектом сделку».



Концепция 2009 г. обоснованно предлагает законодательно предусмотреть нормы, стимулирующие собственника объекта незавершенного строительства к своевременному завершению строительства возводимого объекта.

Много неясностей существует и в отношении такого объекта недвижимости, как предприятие. Термин «предприятие» имеет социально-экономическое и правовое значение, рассматривается юридической наукой и законодательством как объект права. С экономической точки зрения предприятие – это место (сфера) соединения трех известных факторов производства: природных ресурсов, труда и капитала, это имущественно обособленная хозяйственная единица, предназначенная для решения хозяйственно-производственных задач, производства потребительских благ, товаров, услуг, и способная к самовоспроизводству. Предприятие всегда характеризовалось экономистами как торговый промысел, бизнес ведущего его лица, определенный вид деятельности, экономически обособленный от личного имущества ведущего «дело» предпринимателя. В русском языке термин «предприятие» понимается как «задуманное, предпринятое кем-нибудь дело».

С позиции французского социолога М. Деспакса, предприятие – это «автономный организм, образованный прочным союзом двух тесно связанных между собой ячеек: экономической ячейки, объединяющей материальные элементы, необходимые для функционирования производства; и социальной ячейки, состоящей из человеческих элементов, которые необходимы для того, чтобы использовать материальные элементы экономической ячейки».

Немецкий правовед О. Гирке называл предприятием в узком смысле созданную посредством промысла область деятельности вместе с включенными в ее состав и присоединенными к ней вещами и правами, в том числе долгами. В широком смысле предприятие рассматривалось этим ученым как экономическая единица, состоящая из следующих трех элементов: 1) экономическая единица, включающая область деятельности, вещи и права; 2) собственно предпринимательская деятельность, ведение промысла; 3) предпринимательское сообщество между владельцем области деятельности и его наемными работниками.

В начале XX в. Г.Ф. Шершеневич отмечал, что под торговым предприятием понимается организованное на частных началах соединение личных и имущественных средств, направленных на извлечение прибыли путем планомерной хозяйственной деятельности. К материальному составу предприятия он относил место деятельности предприятия (фабрики, заводы, магазины и проч.), товары в виде сырья, полуфабрикатов, вспомогательные материалы, кассу, исключительные права (право на фирму, на товарный знак, на промышленные изобретения). Ученый подчеркивал, что предприниматель – организатор торгового предприятия – дает ему свое имя, выделяет для него часть своего имущества, несет на себе риск успеха и получает все выгоды. Он призывает к соучастию определенное число сотрудников (управляющих, приказчиков, рабочих и др.). Организованное таким образом торговое предприятие предстает самостоятельным членом экономического оборота, самостоятельным меновым

хозяйством. Торговое предприятие составляет самостоятельную, обособленную часть имущества предпринимателя, которая может отчуждаться, сдаваться в аренду, завещаться, закладываться и т.д. Во всех этих юридических актах предприятие выступает как объект, комплекс прав и обязанностей.

П.П. Цитович определял предприятие через понятие торговли как массу имущества, над которой и для которой непрерывно совершается деятельность торговца, собранную вместе, как одно целое, имеющее своего хозяина и принадлежащее этому хозяину как его торговое предприятие. Ученый обращал внимание на то, что торговля имеет свой «ход», совершаемый и после смерти хозяина.

А.И. Каминка характеризовал торговое предприятие как «всю совокупность отношений, образующих промысел лица, совокупность всего того, что относится до ведения данного торгового промысла».

Свод законов Российской Империи рассматривал заводы, фабрики, лавки в качестве недвижимости, торгового заведения, элементов предприятия (ст. 384 ч. 1 т. X). Таким образом, законодательство дореволюционной России признавало предприятия объектом, а не субъектом торговой (предпринимательской) деятельности; рассматривало его в экономическом смысле как торговый промысел (бизнес), как определенный вид деятельности, экономически обособленный от личного имущества ведущего дело предпринимателя.

С конца 1920–х и до середины 1960–х гг. в нашей стране функционировали государственные (хозрасчетные) предприятия, которые не имели прав юридического лица и права собственности на закрепленное за ними государственное имущество. Государство рассматривало их в качестве номинальных субъектов хозяйственной деятельности. А.В. Венедиктов определял хозрасчетное предприятие как государственное предприятие, организованное в виде самостоятельной хозяйственной единицы с правами юридического лица, действующего на началах хозяйственного или коммерческого расчета в соответствии с плановыми заданиями руководящего государственного органа, и отвечающее по своим обязательствам лишь имуществом, не изъятым из оборота.

Гражданский кодекс РФ признает предприятие объектом права, имущественным комплексом, недвижимостью, используемой для осуществления предпринимательской деятельности, и включает в него все виды имущества, предназначенные для его деятельности, в том числе земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 132 ГК РФ).

Анализируя содержание вышеуказанной статьи, можно сделать вывод о том, что российский законодатель предусмотрел особый вид объекта гражданского права (*sui generis*) и, несмотря на то, что в состав предприятия могут входить не только вещи, но и имущественные и неимущественные права, включая права

требования (активы), долги (пассивы), деловую репутацию, клиентелу (goodwill), исключительные права, приравнял предприятие к юридическому понятию «недвижимость».

Особенности предприятия как объекта гражданского права проявляются:

- 1) в упоминании предприятия как имущественного комплекса не в статье, посвященной движимым и недвижимым вещам (ст. 130 ГК РФ), а в дополнительной статье (ст. 132 ГК РФ);
- 2) в неоднородности элементов, входящих в этот объект по воле законодателя, а не в силу неразрывности с землей;
- 3) во включении в имущественный комплекс не только вещей, но и имущественных прав, обязанностей (права требования, долги), а также неимущественных абсолютных (исключительных) прав.

Существенными свойствами предприятия как имущественного комплекса являются:

- 1) наличие материальных и нематериальных составляющих;
- 2) сбалансированность прав и обязанностей для обеспечения эффективного участия предприятия в имущественном обороте;
- 3) детализация имущества, входящего в состав предприятия;
- 4) формализация сделок в отношении имущества комплекса;
- 5) наличие обеспечительных мер по защите прав кредиторов предприятия;
- 6) специфика способов защиты прав участников купли-продажи предприятия;
- 7) особенности обременений (ограничений) вещных прав на предприятие.

Авторы Концепции 2009 г. в качестве необходимых признаков технологического имущественного комплекса выделяют:

- 1) объединение различных объектов движимого и недвижимого имущества единым хозяйственным назначением;
- 2) наличие в составе этого комплекса земельного участка (прав на земельный участок).

Однако в состав предприятия не всегда входят земельные участки, а также связанные с ними здания, строения и сооружения. Деятельность того или иного предприятия может строиться на арендуемом земельном участке, с помощью арендуемого (чужого) офиса или вовсе без этих объектов. Наличие в составе предприятия материальных объектов («тело предприятия») может не являться общеобязательным признаком предприятия. Последнее, будучи имущественным комплексом в силу закона, может не иметь «вещественных» доказательств своего существования, за исключением имущественных прав, но нуждается в дополнительных действиях по организации производства.

Согласно законодательству многих зарубежных стран в предприятие как объект права наряду с вещественными элементами входят права и клиентелла, причем движимость в общей структуре имущественного комплекса – предприятия в последние годы преобладает и становится основной имущественной ценностью в хозяйственном обороте. Предприятие является объектом, выпадающим из классификации недвижимых и движимых вещей, поскольку не является вещью, даже сложной.

Предприятие признается недвижимостью не в силу его нераздельной связанности с землей (предприятие может мобильно перемещаться в пространстве), не в связи с наличием в имущественном комплексе – предприятии объектов недвижимого имущества, а в силу распространения на него данного правового режима по воле законодателя ввиду особой значимости для государства и общества создания условий для нормальной предпринимательской деятельности, обеспечивающей потребителей вещами, работой и услугами. Особая значимость предприятий как имущественных комплексов в решении современных социально-экономических задач, повышенная материальная ценность имущественных и неимущественных составляющих предприятия влекут установление особого правового режима самого предприятия, включая регистрацию прав на недвижимое имущество, их усиленную защиту.

Для предприятия как имущественного комплекса «на ходу» характерно наличие определенной сферы предпринимательской деятельности, самой предпринимательской деятельности, гармоничное соотношение вещей и имущественных прав, необходимых для достижения предпринимательской цели, участие правоспособного и дееспособного предпринимателя, возглавляющего эту деятельность. Весь имущественный комплекс, все входящие в него движимые и недвижимые вещи, права, обязанности нацелены на достижение позитивной предпринимательской цели, на нормальное функционирование (взаимодействие) труда, капитала, вещей и природных ресурсов. Именно целевому назначению предприятия как имущественного комплекса, его непосредственному функционированию, а также проявлению бизнес-деятельности в действительности обязано своим происхождением словосочетание «предприятие на ходу».

Предприятие представляет собой надлежащим образом организованный процесс осуществления предпринимательской деятельности с помощью входящих в его состав элементов. Предприятие есть единое, комплексное образование, состоящее из взаимосвязанной и взаимообусловленной совокупности различного по своей правовой природе и режиму имущества, необходимого для непосредственного осуществления на его базе предпринимательской деятельности. Предприятие довольно неустойчивый и подверженный динамичному изменению в условиях рыночной экономики и конкуренции объект, позволяющий учитывать специфику предприятия и существо обязательств, изменять состав наличного имущества, не нарушая при этом основное качество предприятия. Большинство элементов, входящих в состав имущественного комплекса – предприятия, подвержены физическому и моральному износу, являются потребляемыми.

По выражению В.С. Ема, предприятие – это «юридическое соединение движимых и недвижимых вещей, имущественных прав и обязанностей, исключительных прав и особых нематериальных активов (деловой репутации), трудовых ресурсов вокруг фигуры предпринимателя». Ученый подчеркивает, что любому организованному предпринимательскому делу присущи:

- 1) статический элемент, обособленный от иного имущества (комплекс материальных и нематериальных составляющих);
- 2) динамический элемент (осуществление планируемых действий);
- 3) цель (производство товаров, оказание услуг);
- 4) продолжительное участие в имущественных отношениях;
- 5) людские ресурсы.

Интересно заметить, что многие латиноамериканские правоведы рассматривают предприятие в трех измерениях:

- 1) как субъективно-динамическое начало (деятельность предпринимателя);
- 2) как объективно-статическое начало (имущество – результат деятельности предпринимателя);
- 3) как внутренне-персональное начало (объединение предпринимателя и работников).

Отечественный законодатель рассматривает предприятие и как субъект права (унитарные государственные и муниципальные предприятия (ст. 113–115 ГК РФ), внося тем самым диссонанс в стройную систему учения об объектах и о субъектах права и вызывая дискуссии об обоснованности существования этого понятия в качестве субъекта права.

Так, В.А. Дозорцев утверждает, что смешение в термине «предприятие» субъекта и объекта права представляет практическую опасность. Он предлагает исключить из Гражданского кодекса РФ предприятие и право хозяйственного ведения как институты гражданского права.

Е.А. Суханов считает, что в частноправовом хозяйстве предприятие (производственно-технический, имущественный комплекс, находящийся в собственности хозяйственных обществ, товариществ) может быть только объектом права собственности, предполагая, что конструкция унитарного предприятия как юридического лица есть порождение прежнего экономического и общественного строя. По его мнению, сохранение такого субъекта права не отвечает требованиям рыночной экономики.

Другая часть исследователей полагают, что предприятие является не объектом, а субъектом права, поскольку в ст. 132 ГК РФ речь идет не о предприятии, а об имуществе предприятия. Хозяйственное законодательство традиционно рассматривало предприятие как хозяйствующий субъект, осуществляющий силами трудового коллектива определенную хозяйственную деятельность. Подмена понятия «предприятие» понятием «юридическое лицо» исключает возможность участия трудового коллектива в управлении.

По нашему мнению, предприятие как сосредоточие материальных и финансовых ресурсов для достижения определенных хозяйственно-производственных целей (производство продукции, выполнения работ, оказание услуг) является лишь объектом гражданского права, имущественным комплексом в силу прямого указания закона и существует при юридическом лице – коммерческой организации, индивидуальном предпринимателе, некоммерческой организации, занимающейся предпринимательской деятельностью в дозволенных пределах. Выполнению предпринимательских задач способствует деятельность

трудового коллектива, члены которого находятся в трудовых (служебных) отношениях с организацией (индивидуальным предпринимателем) – работодателем. Работники не являются субъектами, а тем более объектами, гражданского права и участвуют лишь в трудовом процессе, объединяя своим производительным трудом материальные ресурсы коллективного или индивидуального предпринимателя, орудия и предметы труда, создавая при этом прибавочный для предпринимателя продукт.

Еще в 1912 г. А.И. Каминка утверждал, что признание торгового предприятия юридическим лицом сводило бы на нет само понятие юридического лица. Р. Саватье также писал, что предприятие как таковое не является юридическим лицом. В соответствии с нормами права имущество предприятия принадлежит либо физическому лицу – собственнику капитала данного предприятия, либо юридическому лицу – компании, которая создала это предприятие.

Представляется, что введение в ГК РФ понятия «предприятие» как субъекта гражданского права (в виде унитарных предприятий) вызвано определенными историческими и социально-экономическими особенностями развития страны на современном этапе. В дальнейшем, в результате эволюционного развития имущественных и организационных отношений производства, обмена и потребления, унитарные предприятия как субъекты гражданского права могут быть заменены на иные организационно-правовые формы (возможно, на публичные юридические лица, хозяйственные общества).

## **2.2 Правовая природа элементов, содержание коллективной собственности субъектов права**

Право собственности на вещь или на совокупность вещей может одновременно принадлежать не одному, а двум и более лицам. Такое правоотношение называется общей собственностью.

Имущество может принадлежать нескольким гражданам, юридическим лицам, общественным объединениям, государству. Может быть смешанная общая собственность, принадлежащая физическим и юридическим лицам. Отношения, которые складываются между участниками общей собственности, имеют определенную специфику [44, с. 30]:

- наличие нескольких субъектов права на одно и то же имущество;
- право каждого участника общей собственности распространяется на все имущество в целом;
- участники общей собственности вместе осуществляют правомочия владения, пользования, распоряжения имуществом;
- объектами может быть любое имущество, не изъятое из оборота, но оно должно быть индивидуально-определенным.

В основании возникновения общей собственности могут лежать различные юридические факты:

- совместное участие трудом и средствами в строительстве дома, в создании одной вещи;

- приобретение вещи двумя или несколькими лицами по договору купли-продажи, мены, дарения;
- приобретение имущества супругами в период брака;
- деятельность крестьянского (фермерского) хозяйства.

Существует два вида общей собственности: долевая; совместная.

Долевая: имущество находится в общей собственности с определением доли каждого из собственников на право собственности.

Характерна принадлежность вещи по праву собственности всем ее участникам сообща, и вместе с тем каждому из них принадлежит право на определенную долю. Возникает в силу любых оснований, допускаемых законом.

Закон не ограничивает и состав участников общей долевой собственности.

Участниками могут быть граждане, юридические лица, государство, любые субъекты гражданского права в различном сочетании. Доля в общей собственности выражается дробью. Если доли не могут быть определены, то они считаются равными. Доля может определяться в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.

Участник, который значительно улучшает имущество за свой счет, имеет право на увеличение своей доли в праве на общее имущество (ст. 245 ГК РФ).

Содержание права общей долевой собственности – правомочия собственников по владению, пользованию, распоряжению имуществом.

Распоряжение – по соглашению всех ее участников независимых от размера доли, принадлежащей каждому.

Владение и пользование – осуществляются с согласия других.

Участник имеет право на предоставление в его владение, пользование части общего имущества, соразмерно доле; если это невозможно – вправе требовать соответствующей компенсации за пользование его долей другими сособственниками. Соразмерно доле должен участвовать в уплате налогов, сборов, иных платежей. Соответственно долям распределяются плоды, продукция, доходы, приносимые вещью. Доля каждого может быть отчуждена без согласия других собственников (ст. 246 ГК РФ). Но преимущественное право на приобретение доли принадлежит сособственникам по цене, за которую продается. Продавец обязан письменно известить сособственников. Если сособственники откажутся или не приобретут долю в течение 1 месяца, а при продаже движимого имущества – в течение 10 дней – продавец продает долю любому лицу (ст. 250 ГК РФ). Если приобрести долю пожелают несколько участников долевой собственности, право выбора предоставляется продавцу.

При нарушении права преимущественной покупки – любой участник долевой собственности вправе в течение 3-х месяцев потребовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ).

Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли (п. 2 ст. 252 ГК РФ).

Если выдел невозможен – выплачивается стоимость его доли. Допускается с согласия участника.

С получением компенсации утрачивается право на долю в общем

имуществе [52, с. 41].

Совместная: имущество находится в общей собственности без определения долей каждого из собственников.

Имущество может быть преобразовано из совместной собственности в долевую:

- по соглашению участников общей совместной собственности;
- при не достижении согласия.

Она может быть образована только в случаях, предусмотренных законом. Существует 2 вида собственности [52, с. 63]:

- собственность супругов;
- собственность крестьянского (фермерского) хозяйства).

Общая совместная собственность принадлежит одновременно и сообща нескольким лицам, но совместная собственность является без долевой. Вещь принадлежит всем ее собственникам без определения долей. Участники совместной собственности сообща владеют, пользуются общим имуществом. Распределение – по соглашению всех участников. Каждый может совершать сделки по распоряжению имуществом – с согласия сособственников.

Раздел общего имущества между участниками совместной собственности осуществляется после определения доли каждого из участников в праве на общее имущество (п. 1 ст. 254 ГК РФ). При этом доли признаются равными [38, с. 67].

Общая совместная собственность супругов – имущество, нажитое супругами в период брака (ст. 256 ГК РФ). Существует 2 режима регулирования имущественных отношений супругов: законный режим (режим совместной собственности) и договорной режим.

К общему имуществу супругов относятся: доходы каждого от трудовой, предпринимательской деятельности, результатов интеллектуальной деятельности, полученные пенсии, пособия, денежные выплаты, не имеющие целевого назначения, приобретенные за счет общих доходов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале и др., независимо на чье имя зарегистрировано.

Имущество каждого супруга до брака, полученное в период брака в дар, по наследству, другими безвозмездными сделками – являются собственностью супруга и только его. Вещи индивидуального пользования являются собственностью того, кто ими пользуется.

Владение, пользование, распоряжение общим имуществом осуществляется по обоюдному согласию. Брачным договором можно изменить установленный законом режим совместной собственности.

Общая совместная собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства. Имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности (п. 1 ст. 257 ГК РФ). Крестьянские (фермерские) хозяйства создаются на месте бывших колхозов, они представляют собой производственную единицу, созданную для производства и последующей реализации сельскохозяйственной продукции.

Совместной собственности крестьянского (фермерского) хозяйства



находятся [38, с. 81]:

- земельный участок;
- насаждения;
- хозяйственные постройки;
- мелиоративные и другие сооружения;
- скот, птица;
- сельскохозяйственная техника, оборудование, транспорт, средства, инвентарь и пр. (п. 2 ст. 257 ГК РФ).

Плоды, продукция и доходы, полученные в результате деятельности – общее имущество членов хозяйства и используется по соглашению с ними (п. 3 ст. 257 ГК РФ).

Владение, пользование, распоряжение имуществом – по взаимному согласию. Сделки по распоряжению имуществом – их обычно совершает глава хозяйства или доверенное лицо.

Раздел крестьянского (фермерского) хозяйства может быть тогда, когда созданное самостоятельное хозяйство будет иметь возможность продолжить производство сельскохозяйственной продукции. Средства производства, машины, оборудование, земельный участок должны быть выделены каждому хозяйству.

При выходе одного из членов хозяйства – земельный участок и средства производства разделу не подлежат, следовательно выплачивается денежная компенсация соразмерно его доле в общей собственности на это имущество. При разделе и выделе – доли признаются равными.

## **Выводы по разделу 2**

Практическое значение выделения форм права собственности состоит в определении правового режима имущества, составляющего объект этого права, и перечня возможностей, которыми располагает в отношении этого имущества его собственник. В Российской Федерации согласно п. 2. ст. 8 Конституции признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности, которые защищаются равным образом. Аналогичное деление форм собственности отражено в ст. 212 ГК РФ, который подразделяет их на более мелкие категории - в зависимости от того, находится имущество в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, граждан или юридических лиц.

Гражданское законодательство подразумевают следующее деление форм собственности:

1. Частная собственность подразделяется на собственность граждан и собственность юридических лиц.

2. Государственная собственность подразделяется на федеральную, принадлежащую Российской Федерации, и собственность, принадлежащую субъектам Федерации: республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономным областям и автономным округам.

3. Муниципальная собственность подразделяется на собственность городов, поселков и других муниципальных образований.

Право частной собственности, которое включает право собственности граждан и право собственности юридических лиц. В свою очередь, право собственности юридических лиц охватывает собственность хозяйственных обществ и товариществ; собственность производственных и потребительских кооперативов; собственность общественных, религиозных и других некоммерческих организаций.

Право государственной собственности, которое состоит из права федеральной собственности; право собственности субъектов Федерации; собственность республики; собственность автономного округа.

Право муниципальной собственности, которое включает право собственности города и право собственности прочих муниципальных образований.

По критерию количества владельцев право собственности подразделяется на:

- право собственности, принадлежащее одному лицу;
- право собственности, принадлежащее двум или более лицам, включая долевую собственность и совместную собственность. При этом общая долевая собственность может принадлежать нескольким лицам независимо от того, какую форму собственности каждый из них представляет. Общая совместная собственность возможна только между гражданами.

В зависимости от вида имущества право собственности можно раздеть на право собственности на движимое имущество и на право собственности на недвижимое имущество.

## 3 ОСОБЕННОСТИ КЛАССИФИКАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КАТЕГОРИИ ИМУЩЕСТВА

### 3.1 Вопросы разграничения движимого и недвижимого имущества

На практике возникает немало спорных ситуаций, связанных с квалификацией той или иной вещи как движимого или недвижимого имущества. Этот вопрос приобрел особую актуальность для налогоплательщиков налога на имущество организаций в связи с тем, что с 01.01.2019 г. объектами налогообложения этим налогом признаются только объекты недвижимости. Движимое имущество из перечня объектов налогообложения исключено (п. 1 ст. 374 НК РФ, пп. «а» п. 19 ст. 2 Федерального закона от 03.08.2018 № 302–ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации»). Правильно отграничивать движимое имущество от недвижимого может быть важно и в других ситуациях, например, для решения вопроса о необходимости государственной регистрации прав на тот или иной объект имущества.

Сложность в решении этого вопроса определяется тем, что законодательство не содержит конкретного и исчерпывающего перечня признаков, характеризующих вещи как движимое имущество. К движимому имуществу относятся любые вещи, которые не являются недвижимостью, включая деньги и ценные бумаги (п. 2 ст. 130 ГК РФ). В свою очередь, недвижимостью (недвижимым имуществом, недвижимыми вещами) являются земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К таковым относятся, например, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Кроме того, закон специально относит некоторые вещи к недвижимости, например, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

То есть признаки движимого имущества (движимых вещей) определяются в противопоставлении с признаками недвижимости. Движимым имуществом являются вещи, которые не обладают прочной связью с землей и могут перемещаться без несоразмерного ущерба их назначению. Следовательно, понятия движимого имущества и недвижимости могут быть разграничены по физическим признакам объекта (физическая связь с землей) и его функциональным признакам (недвижимая вещь предназначена для функционирования именно в тесной связи с землей). Причем эти признаки должны определяться в совокупности.

Безусловно, квалификация как недвижимости таких объектов, как земельные участки, здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, не вызывает затруднений. Сложность в отнесении вещи к движимому или недвижимому имуществу возникает, как правило, в случаях, когда речь идет о том или ином оборудовании, функционирующем в составе другого объекта, либо о вещи,

которая монтируется (устанавливается) на земельном участке, но прочная связь которой с землей не очевидна.

Как отмечается в письме ФНС России от 08.02.2019 № БС-4-21/2179 применительно к вопросам налогообложения налогом на имущество организаций, под объектом недвижимого имущества возможно понимать единый конструктивный объект капитального строительства как совокупность объектов, указанных в ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», функционально связанных со зданием (сооружением) так, что их перемещение без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта недвижимого имущества невозможно. Не включаются в состав объекта недвижимости учитываемые как отдельные инвентарные объекты движимого имущества (основные средства), которые могут быть использованы вне объекта недвижимого имущества, демонтаж которых не причиняет несоразмерного ущерба его назначению и (или) функциональное предназначение которых не является неотъемлемой частью функционирования объекта недвижимого имущества (здания, сооружения).

Из этих критериев исходят и суды, решая вопрос о квалификации того или иного имущества как движимого или недвижимого с учетом конкретных обстоятельств. При этом обращается внимание на такие понятия, как неделимые вещи (ст. 133 ГК РФ) и единый недвижимый комплекс (ст. 133.1 ГК РФ). Приведем некоторые примеры.

Так, в судебной практике высказывается мнение о том, что опоры линий электропередачи не являются самостоятельными вещами и представляют собой составные части единого линейного объекта, являющегося недвижимостью (постановление АС Поволжского округа от 09.12.2016 № Ф06-15755/16).

Объекты, относящиеся к оборудованию тепловой электростанции, такие как канализация бытовая, канализация ливневая, канализация напорная, канализационно-насосная станция, сети водоснабжения, очистные сооружения, сети наружного освещения, не являются движимыми вещами. Хотя они и могут быть демонтированы без ущерба для отдельного объекта имущества, по своему функциональному назначению эти объекты используются только в составе тепловой электростанции как единого недвижимого комплекса (постановление Второго ААС от 21.12.2018 № 02АП-9078/18).

Накопительные емкости с канализационными трубами (канализационный септик) представляют собой инженерные сооружения, расположенные под землей и прочно связанные с ней. Перемещение септика без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, как невозможна и его эксплуатация без связи с землей. Поэтому такие объекты движимыми вещами признаны быть не могут (определение Верховного Суда РФ от 19.04.2016 № 74-КГ16-1).

Оборудование линии по производству древесных гранул (транспортеры, силоса готовой продукции и т.д.) является неотъемлемой частью здания цеха по производству таких гранул как сложного неделимого объекта и не может быть отнесено к движимому имуществу, поскольку демонтаж и перемещение таких объектов невозможны без несоразмерного ущерба назначению построенного

здания и самого оборудования, здание спроектировано с учетом размещения в нем такого оборудования; оборудование введено в эксплуатацию вместе со зданием (постановление АС Северо-Западного округа от 18.01.2019 № Ф07–15984/18).

Технологические трубопроводы и газоходы являются неотъемлемыми частями установки прокаливания кокса, необходимыми для ее функционирования, в том числе потому, что они обеспечивают взаимосвязь технологических процессов этой установки. Эти объекты спроектированы и смонтированы на специально возведенном фундаменте (эстакадах), наличие которого обеспечивает его прочную связь с землей. По своей конструкции объекты не предназначены для последующей разборки, перемещения и сборки на новом месте. Как следствие, движимым имуществом они не являются (постановление АС Московского округа от 23.08.2018 № Ф05–12789/18).

Трансформаторная подстанция представляет собой недвижимое имущество, поскольку она сооружена на монолитном железобетонном фундаменте, соединена подземными коммуникациями со снабжающими объектами (кабельными электролиниями, проложенными в подземных траншеях), то есть имеет прочную связь с землей. Трансформаторы, которые находятся внутри подстанции, также не относятся к движимому имуществу, поскольку подстанция является сложной вещью (ст. 133 ГК РФ) и может использоваться только совместно с трансформаторами (постановление АС Северо-Западного округа от 18.05.2018 № Ф07–5328/18).

В то же время дизельная электростанция признается движимым имуществом, поскольку не связана прочно с землей и может перемещаться без ущерба ее назначению (постановление Десятого ААС от 18.03.2010 № А41–19096/09).

Электрическое оборудование (трансформаторы тока, реакторы, выключатели и т. д.), которое не смонтировано на объекте недвижимости, не является его частью, недвижимостью не признается (постановление Восьмого ААС от 03.05.2018 № 08АП–2006/18).

В письме от 25.03.2019 № БС–4–21/5305 представители ФНС России указали, что для выявления оснований, по которым объект имущества может относиться к недвижимости, целесообразно исследовать: наличие записи об объекте в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН); при отсутствии сведений в ЕГРН – наличие документов, подтверждающих прочную связь объекта с землей и невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению, например, для объектов капитального строительства – наличие документов технического учета или технической инвентаризации, разрешений на строительство и (или) на ввод объекта в эксплуатацию (при их необходимости), проектной документации, заключения экспертизы или иных документов, в которых содержатся сведения о соответствующих характеристиках объектов, и т. п.

Вместе с тем, государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости.

С другой стороны, даже если право на вещь зарегистрировано как на недвижимое имущество, это не всегда означает, что вещь действительно является недвижимостью по своим свойствам. Так, встречаются случаи, когда органы регистрации прав регистрируют права на легкоразборные конструкции, временные некапитальные постройки как на недвижимость, хотя такие объекты, не обладающие прочной связью с землей, должны квалифицироваться как движимое имущество (постановления АС Московского округа от 19.06.2017 № Ф05–11349/15, АС Северо-Кавказского округа от 21.01.2015 № Ф08–9162/14). В таких ситуациях государственная регистрация права собственности или иного вещного права на имущество сама по себе не подтверждает, что оно относится к недвижимости.

Таким образом, как движимое имущество могут быть квалифицированы объекты (вещи), функциональное назначение которых не предполагает их обязательного использования в тесной связи с землей или в составе объектов, неразрывно связанных с землей (кроме случаев, когда закон прямо относит то или иное имущество к недвижимости). Движимым имуществом являются также объекты, которые хотя и предназначены для использования только в составе недвижимого имущества, но не смонтированы, то есть фактически не имеют технологической связи с недвижимостью.

### **3.2 Вопросы возникновения и прекращения права собственности на недвижимое имущество**

Предметом договора продажи недвижимости (п. 1 ст. 549 ГК РФ) могут быть, в частности, искусственно созданные объекты, такие как здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и иные прочно связанные с землей вещи, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, то есть вещи, являющиеся недвижимыми в силу своих природных свойств (ст. 130 ГК РФ, п. 38 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25).

Какого-либо исчерпывающего перечня разновидностей такого рода недвижимых вещей или формализованных критериев отнесения тех или иных объектов к недвижимости в силу присущих им свойств законодательство не устанавливает. В связи с этим решение вопроса о возможности отнесения к недвижимости того или иного искусственно созданного и прочно связанного с землей объекта во многом зависит от фактических обстоятельств дела, характеристик конкретного объекта, его функционального назначения, обстоятельств его создания и т.п. Суды исходят из того, что, помимо тесной связи с землей, объект недвижимого имущества должен соответствовать и таким критериям, как:

- обладание полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от земельного участка, на котором находится объект;
- обладание полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от других находящихся на общем земельном участке зданий, сооружений, иных объектов недвижимого имущества в предпринимательской или

иной экономической деятельности собственника такого имущественного комплекса;

– невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению.

Таким образом, при возникновении споров об отнесении каких-либо объектов к недвижимому имуществу важное значение приобретает, в частности, являющийся в большей степени не юридическим, а техническим вопрос о соответствии признакам недвижимости физических свойств и технического назначения этих объектов.

Не признается самостоятельным объектом недвижимости не отвечающее признакам сооружения замощение земельного участка: оно является частью участка как объекта недвижимости и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью. При разрешении же вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (п. 38 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25).

Как показывает анализ судебной практики, в большинстве случаев рассматриваются как элементы благоустройства, являющиеся частью земельного участка, но не самостоятельным объектом, различного рода площадки (в том числе складские, спортивные), автостоянки и иные подобные объекты, представляющие собой по существу специально оборудованную для определенных целей (выровненную, укрепленную и т.п.) поверхность земли (см., например, определение Верховного Суда РФ от 30.09.2015 № 303–ЭС15–5520, постановления Пятого ААС от 14.03.2016 № 05АП–10249/15, Девятнадцатого ААС от 07.07.2015 № 19АП–3005/15, Седьмого ААС от 10.02.2016 № 07АП–225/16, Третьего ААС от 28.05.2015 № 03АП–2198/15).

При решении вопроса о наличии оснований для квалификации конкретных объектов в качестве недвижимых вещей принимается во внимание не только факт соблюдения установленного для недвижимости порядка создания объекта (включая получение необходимой разрешительной документации), но и такие обстоятельства, как назначение земельного участка, на котором расположен объект, временный или постоянный характер созданного объекта, наличие и вид фундамента и иные технические особенности. Само по себе наличие у сооружения фундамента (части фундамента) или формальное соответствие постройки предусмотренным градостроительным законодательством признакам объекта капитального строительства не означает, что постройка относится к категории недвижимых вещей (постановления Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13, АС Поволжского округа от 31 мая 2016 г. № Ф06–8957/16, АС Московского округа от 30.05.2016 № Ф05–5704/16 и от 26.05.2016 № Ф05–6376/16). При этом такие обстоятельства, как, например, незавершенность фундаментных работ, или факт возведения объекта из разборных конструкций, могут явиться основанием для вывода об отсутствии у строящегося объекта неразрывной связи с землей (постановления АС Волго-Вятского округа от

11.04.2016 № Ф01–1125/16, АС Поволжского округа от 07.04.2016 № Ф06–7131/16, АС Дальневосточного округа от 05.04.2016 № Ф03–1113/16), то есть о его квалификации как движимого объекта, обладание которым не образует каких-либо прав в отношении земельного участка, на котором расположен объект.

Таким образом, приобретению таких видов недвижимости, как здания, строения, сооружения и т.п., должна предшествовать проверка «юридической чистоты» их создания, включающая в себя, в частности, оценку объекта на предмет соответствия его признакам объекта капитального строительства и недвижимого имущества, соблюдения при его создании требований градостроительного законодательства, в том числе ограничений, вытекающих из целевого назначения и условий предоставления земельного участка, на котором возведен объект.

С 1 января 2017 года к недвижимым вещам прямо отнесены жилые и нежилые помещения, а также машино-места, под которыми понимаются предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (п. 1 ст. 130 ГК РФ в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 315–ФЗ). Для отнесения указанных объектов к недвижимости необходимо, чтобы их границы были описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (см., в частности, главу 6 Федерального закона от 13.07.2015 № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Подводя итог главы «Особенности классификации права собственности в зависимости от категории имущества» можно сказать следующее:

В собственности граждан и юридических лиц могут находиться самые разнообразные движимые вещи, не изъятые из гражданского оборота и не ограниченные в нем (письменные принадлежности, одежда, обувь, мебель, компьютеры, бытовая техника, деньги, ценные бумаги, драгоценности, домашние животные, транспортные средства и т. д.).

Особенностью правового режима вещей индивидуального пользования (за исключением драгоценностей и других предметов роскоши) является также то, что они, даже будучи приобретенными в период брака за счет общих средств, не составляют общего имущества супругов, а признаются собственностью того из них, который ими пользовался (п. 2 ст. 36 СК РФ).

Граждане и юридические лица могут иметь в собственности любые транспортные средства, включая автомобили, яхты, морские и речные суда, самолеты, железнодорожный подвижной состав (локомотивы, вагоны).

Граждане и юридические лица могут иметь в собственности наличные деньги, являющиеся движимыми вещами, определяемыми родовыми признаками. В случае, если деньги хранятся в наличной форме, собственник владеет, пользуется и распоряжается ими так же, как и любым другим движимым имуществом.

В соответствии со ст. 137 ГК к животным применяются общие правила гражданского законодательства об имуществе постольку, поскольку законом или иными правовыми актами не установлено иное. В частности, при осуществлении права собственности не допускается жестокое обращение с животными,



противоречащее принципам гуманности.

Государственная регистрация прав на недвижимость осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области государственной регистрации (ст. 9 Закона о государственной регистрации прав на недвижимость). Регистрация осуществляется в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В этом Реестре регистрируются права на земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и иные объекты, прочно связанные с землей (здания, строения, сооружения и т. п.).

Жилые помещения могут находиться в собственности граждан и юридических лиц без каких-либо ограничений по их количеству, площади и стоимости. В соответствии с п. 2 ст. 15 ЖК РФ жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Право собственности на жилые помещения, как и на любое недвижимое имущество, подлежит государственной регистрации. Регистрируются и договоры купли-продажи жилых помещений, дарения, ренты (если по условиям договора осуществляется отчуждение жилого помещения), доверительного управления и ипотеки, а также договоры долевого участия в строительстве многоквартирных домов и иных жилых помещений.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги всему вышесказанному, мы определили следующее: вопрос о собственности и отношении к ней со стороны общества и государства сегодня выдвинулся на авансцену политической жизни, общественного сознания и общественной мысли. Некоторые ученые исследователи утверждают, что собственность — это юридическое понятие. Однако собственность имеет социальное содержание, которое облачается в юридическую форму. С изменением социального содержания меняется и его правовое оформление. Иллюзия чисто правового содержания собственности возникает потому, что право не просто внешняя форма собственности, а форма ее существования. Но социальное содержание первично. Это наглядно проявляется, когда в эпохи масштабных трансформаций социальное содержание отношений собственности меняется, и на какое-то время возникают коллизии из-за их несоответствия устаревшим правовым формам.

Проблема содержания права собственности, выделения отдельных правомочий, принадлежащих собственнику, весьма актуальна и дискуссионна. Анализируя позиции правоведов по данному вопросу, различные точки зрения, сложившиеся в отечественной цивилистике, можно сделать следующий вывод. Все многообразие мнений относительно структурного содержания права собственности условно можно разделить на три большие группы.

Первая группа авторов, в числе которых можно выделить Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева, С.С. Алексеева, считает, что содержание права собственности составляют три общепризнанных правомочия – право владения, право пользования и право распоряжения.

Вторую группу составляют правоведы (Г.А. Аксененок, А.В. Венедиктов и др.), считающие, что необходимо дополнить, изменить триаду правомочий собственника. Они придерживаются расширительного подхода к рассмотрению содержания права собственности.

И, наконец, третья группа цивилистов (Белов В.А., Крашенинников Е.А. и т. д.), изучая содержание права собственности, раскрывают указанную правовую дефиницию через призму субправомочий собственника.

Кроме того, ссылаясь на многообразие гражданских правоотношений, существующих сегодня и регулируемых не только гражданским, но и тесно связанными с ним иными отраслями права, некоторые учёные – правоведы также предлагают внести изменения в конструкцию содержания права собственности. Например, Г.А. Аксененок полагал, что формула правомочий собственника недостаточно учитывает специфику земельных отношений, поэтому предложил добавить к трём имеющимся элементам четвёртый – право управления.

Право собственности – это нормативно закреплённая и гарантированная государством возможность индивида или коллективного субъекта осуществлять наиболее полное господство над вещью посредством владения, пользования, распоряжения и получения плодов и доходов от нее, являющееся реализованной идеей свободы человека и справедливости в сфере распределения и присвоения

материальных благ.

Правомочие владения – это необходимая составная часть содержания субъективного права собственности, заключающаяся в возможности удерживать вещь в своем обладании, относиться к вещи как к своей, являющаяся первоначальным по сравнению с владением других лиц.

Правомочие пользования – это возможность собственника употреблять вещь для своих нужд, эксплуатировать ее для достижения тех или иных целей, в частности для удовлетворения каких-либо потребностей.

Собственнику принадлежит право на получение плодов и доходов от принадлежащего ему имущества.

Итак, собственность в Российской Федерации подразделяется на частную, государственную и муниципальную. В свою очередь, в составе частной собственности различается собственность граждан и юридических лиц, государственной – федеральная собственность и собственность субъектов федерации, муниципальной – собственность городских и сельских поселений и собственность других муниципальных образований.

Имущество, относящееся к государственной или муниципальной собственности, если оно не закреплено за государственными или муниципальными предприятиями и учреждениями, составляет имущество казны. В зависимости от того, кому принадлежит это имущество, оно составляет общегосударственную казну, казну субъекта федерации или муниципальную казну.

Собственность граждан и юридических лиц, федеральная собственность и собственность субъектов федерации могут рассматриваться в качестве видов соответствующих форм собственности. Классификация собственности на виды может производиться по самым различным основаниям. Она может не выходить за пределы одной формы собственности, как это имеет место в только что приведенных примерах, но может и не зависеть от форм собственности.

Например, общая собственность, которая характеризуется тем, что принадлежит не одному лицу, а двум или более лицам, подразделяется на два вида: долевую и совместную. При этом общая долевая собственность может принадлежать нескольким лицам независимо от того, какую форму собственности каждый из них представляет.

Что же касается общей совместной собственности, то поскольку отношения между ее участниками носят куда более лично-доверительный характер, нежели в общей долевой собственности, она возможна только между гражданами.

Трудно поэтому согласиться с формулировкой абз. 2 ст. 3 Закона РФ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации», из которой следует вывод о существовании совместной собственности физических и юридических лиц. По-видимому, о совместной собственности говорится здесь в смысле общности имущества.

Правильнее было бы вести речь именно об общей долевой собственности, на худой конец – об общей собственности, но во всяком случае не о совместной

собственности.

Деление собственности на виды может проводиться в зависимости от того, о каком имуществе идет речь. С этой точки зрения, можно различать, например, право собственности на недвижимое и движимое имущество.

Наконец, виды форм собственности могут подлежать дальнейшей, более подробной классификации на подвиды. Так, в составе собственности юридических лиц как вида частной собственности, в свою очередь, можно различать собственность хозяйственных обществ и товариществ, производственных и потребительских кооперативов, общественных и религиозных организаций и т. д.

Совместная собственность как вид общей собственности, в свою очередь, подразделяется на совместную собственность супругов и совместную собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства и т. д.

Словом, классификация форм, видов и подвидов права собственности может осуществляться по самым различным основаниям. Но к какой бы классификации мы ни прибегли, она не должна быть самоцелью и призвана обеспечить познание сущности подлежащих изучению явлений.

Сегодня в эпоху перехода к инновационному обществу, на новом витке исторической спирали возникает потребность в возврате к более широкому пониманию собственности. В более отдаленной исторической перспективе собственность, по-видимому, растворится в органически кооперированной созидательной жизнедеятельности человеческого сообщества. Во всяком случае, вместе с возрастанием удельного веса человеческого капитала и развитием интеллектуальной собственности просматривается тенденция к размыванию грани между частной и общественной собственностью. Великие интеллектуальные прорывы просто не могут быть втиснуты в прокрустово ложе частной собственности и собственности в ее нынешнем ограниченном понимании.

Проанализировав существующие в российской юридической литературе предложения по уточнению и дополнению триады правомочий собственника, по её предполагаемому в связи с этим совершенствованию, авторы статьи пришли к следующему выводу. Представляется нелогичным и нецелесообразным расширять круг полномочий собственника за счёт включения в него права требования, права управления, права контроля, защиты или же какого – либо иного права, которые по сути представляют собой производные права собственника, вытекающие из основных его правомочий. Кроме того, общественные отношения не находятся в застывшем состоянии: они динамичны, подвержены изменениям и законодатель не всегда успевает отследить и закрепить эти изменения в нормативно – правовых актах. Поэтому нужны нормы, чётко закрепляющие основу законодательного регулирования права собственности и правомочий собственника. На сегодняшний день таковыми нормами являются положения статьи 209 ГК РФ.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации: Принята всенарод. голосованием 12.12.1993 г. – М.: Юрид. лит., 1997 – 35 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 22.12.1995 № 14–ФЗ.– СПС «КонсультантПлюс».
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 183–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
7. Федеральный закон от 08.08.2001 № 129–ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». – СПС «КонсультантПлюс».
8. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135–ФЗ (ред. от 30.12.2017) «О защите конкуренции». – СПС «КонсультантПлюс».
9. Закон РСФСР от 24.12.1990 № 443–1 «О собственности в РСФСР». – СПС «КонсультантПлюс».
10. Александрина, М.А. Содержание права собственности по современному российскому законодательству: дис.... канд. юрид. наук / М.А. Александрина. – Волгоград. 2002. – 221 с.
11. Алексеев, С.С. Право собственности: учебник / С.С. Алексеев. – М.: Проблемы теории. – 2012. – 240 с.
12. Аристотель. Политика. Афинская политика / Аристотель. – М.: Мысль. – 1997. – 280 с.
13. Ахметьянова, З.А. Вещное право: учебник / З.А. Ахметьянова. – М: Статут. – 2011. – 360 с.
14. Бабаев, А.Б. Система вещных прав: монография / А.Б. Бабаев. – М.: Волтере Клувер. – 2006. – 408 с.
15. Бандурин, В.В. Управление федеральной собственностью в условиях переходной экономики: учебник / В.В. Бандурин. – М.: Наука и экономика. – 1999. – 151 с.
16. Богачева, О.А. Понятие государственной собственности и ее экономическое содержание / О.А. Богачева // Актуальные проблемы социально-экономического развития России. – 2010. – С. 122–126.
17. Бугаев, И.Е. Право собственности субъектов Российской Федерации: учебник / И.Е. Бугаев. – М.: Статут. – 2011. – с.31–35.
18. Быков, А.С. Современные тенденции динамики развития содержания и защиты права собственности: дис... канд. юрид. наук / А.С. Быков. – Краснодар. – 2009. – 177 с.

19. Величковский, А.В. Право собственности: история возникновения и основные понятия / А.В. Величковский // Современная экономика России: теория, история, политика: сб. науч. тр. – Санкт-Петербург. – 2017. – С. 56–66.
20. Венедиктов, А. В. Государственная социалистическая собственность / А.В. Венедиктов. – М.: АН СССР. – 1948. – 839 с.
21. Домашенко, М.В., Собственность и право собственности: очерки по истории, философии, теории и практики регулирования отношений собственности / М.В. Домашенко. – Х.: Факт. – 2002. – 550 с.
22. Жаботинский, М.В. К вопросу о формах собственности в гражданском законодательстве Российской Федерации / М.В. Жаботинский // Вестник Краснодарского университета МВД России. – 2013. – С. 25–28.
23. Ильин, Д.И. Понятие права собственности как актуальный вопрос гражданского права / Д.И. Ильин // Научный журнал Colloquium-journal. – 2018. – С. 39–40.
24. Камышанский, В.П. Право собственности: пределы и ограничения / В.П. Камышанский. – М.: ЮНИТИ ДАНА. – 2017. – 147 с.
25. Капелюшников, Р.А. Экономическая теория прав собственности (методология, основные понятия, круг проблем) / Р.А. Капелюшников. – М.: ИМЭМО АН СССР. – 1990. – 90 с.
26. Коробов, И.В. Эволюция понятия собственности, ее значение в экономике Российской Федерации / И.В. Коробов // Современные проблемы права, экономики и управления. – 2017. – С. 231–234.
27. Коуз, Р. Фирма, рынок и право / Р. Коуз // Природа фирмы. – М.: Дело ЛТД. – 1993. – С. 87–141.
28. Крашенинников, В.П. Сделки с жилыми помещениями: комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения / В.П. Крашенинников. – М.: Статут. – 2016. – 94–158 с.
29. Крылов, С.И. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы / С.И. Крылов // Российская юстиция. – 2017. – № 10. – С. 23–25.
30. Латыев, А.Н. Вещные права в гражданском праве: понятие и особенности правового режима: автореферат дис... канд. юрид. наук / А.Н. Латыев. – Екатеринбург. – 2004. – 23 с.
31. Лебеденко, Ю.В. Трактовка сущности собственности в истории Западной Европы / Ю.В. Лебеденко // Вестник Сибирского государственного университета путей сообщения: Гуманитарные исследования. – 2017. – № 2. – С. 62–68.
32. Макроменко, В.Д. Понятие права собственности: вчера и сегодня / В.Д. Макроменко. // Правозащитная деятельность в современной России, проблемы и их решение: сб. науч. тр. – III Международной научно-практической конференции. – 2017. – С. 481–485.
33. Маркс, К. Капитал. Критика политической экономии / К. Маркс. – М.: Политиздат. – 1988. – 94 с.

34. Матузов, Н. И. Субъективные права граждан СССР / Н.И. Матузов. – М.: Саратов. – 1966. – 190 с.
35. Москалец, М.А. Субъективные права и объекты права собственности / М.А. Москалец // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2016. – № 2. – С. 136–139.
36. Омельченко, О.А. Основы римского права / О.А. Омельченко. М.: Манускрипт. – 1994. – 232 с.
37. Падалкин, Н.А. Теория собственности в современной экономической науке / Н.А. Падалкин // Образование и наука в третьем тысячелетии. Вып. 3. – Барнаул. – 2001. – С. 27.
38. Пантелеев, А.А. Момент перехода права собственности по договору купли-продажи / А.А. Пантелеев. – М.: МГУ. – 2017. – 265 с.
39. Платон. Государство. Законы. Политик. / Платон. – М.: Мысль. – 1998. – 540 с.
40. Покровский, И. А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. – М.: Наука. – 2018. – 146 с.
41. Полтава, Е.В. Становление и развитие учения о формах права собственности в науке российского гражданского права: дис... канд. юрид. наук: / Е.В. Полтава. – Волгоград. – 2006., – 199 с.
42. Прудон, П.Ж. Что такое собственность / П.Ж. Прудон. М.: Республика, – 1998. – 367 с.
43. Ревина, С.Н. О собственности как правовой и экономической категории / С.Н. Ревина // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. – 2011. – № 4. – С. 422–425.
44. Рожкова, М.В. Вещные права. Постановка проблемы и ее решение / М.В. Рожкова. – М.: Статут. – 2011. – 400 с.
45. Романов, О. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения / О. Романов // Хозяйство и право. – 2018. – № 8. – С. 44.
46. Рунаева, А.И. Эволюция понятия «собственность» / А.И. Рунаева // Экономика устойчивого развития. – 2015. – № 2 (22). – С. 267–273.
47. Руссо, Ж.-Ж. Об общечеловеческом договоре / Ж.-Ж. Руссо // Антология мировой философии. – 1970. – Т. 2. – С. 21–108.
48. Рыбаков, В.А. О субъектах индивидуального типа собственности / А.В. Рыбаков // Гражданское право/ – 2018. – № 1. – С. 389–421.
49. Рыбалов, А.О. Право собственности / А.О. Рыбалов. – М.: Логос. – 2017. – 96 с.
50. Рыбина, Е.А. Понятие и сущность права собственности / Е.А. Рыбина // Вектор социально-экономического развития и правового обеспечения национальных экономических систем: в сб. науч. тр. – Международная научно-практическая конференция. – 2017. – С. 204–209.
51. Рыженков, А.Я. Новые подходы к классификации права собственности / А.Я. Рыженков // Пробелы в российском законодательстве: в сб. науч. тр. – 2011. – № 3. – С. 87–91.

52. Рябов, А.А. Проблемы общего понятия права собственности: дис... канд. юрид. наук / А.А. Рябов. – М., – 1998. – 191 с.
53. Саурин, А.А. Право собственности в Российской Федерации: конституционно-правовые пределы реализации и ограничения / А.А. Саурин. – М.: Статут. – 2014. – 351 с.
54. Серова, О.А. Понятие «форма собственности» в гражданском праве / О.А. Серова. М.: Статут. – 2018. – № 1. – С. 38–40.