

Тема 6: Право собственности.

1. Понятие, содержание права собственности.
2. Приобретение и прекращение права собственности.
3. Виды права собственности.

1. Понятие, содержание права собственности.

Право собственности является естественным и неотъемлемым правом человека. Право собственности представляет собой разновидность вещных прав, которые закрепляют принадлежность вещей субъектам гражданских правоотношений. Право собственности и другие вещные права опосредуют отношения по присвоению материальных благ.

Право собственности в объективном смысле – это совокупность правовых норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ конкретным лицам (возникновение, осуществление, прекращение, защиту прав собственника, а также их возможность владеть, пользоваться и распоряжаться этими материальными благами. Институт права собственности опосредует «статическую» отношений принадлежности материальных благ. «Динамическую», т.е. переход материальных благ от одних лиц другим опосредует обязательственное право.

Право собственности в субъективном смысле – это субъективные права собственника по осуществлению принадлежащим имуществом по своему усмотрению и в своем интересе полного хозяйственного господства, включающее в себя право владения, пользования и распоряжения.

Содержание права собственности раскрывается в п. 1 ст. 209 Гражданского кодекса РФ и включает в себя:

- правомочие владения,
- правомочие пользования,
- правомочие распоряжения.

Правомочие владения – основанная на законе возможность иметь имущество в своем хозяйстве, фактически обладать им.

Правомочие пользования – основанная на законе возможность

использования имущества путем извлечения из него полезных свойств.

Правомочие распоряжения – основанная на законе возможность определять юридическую судьбу имущества путем продажи, дарения и т.д. вплоть до уничтожения.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом (продавать, дарить, обменивать, сдавать в аренду, передавать в качестве вклада в уставный капитал и т.д.), отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Одним из правомочий по распоряжению имуществом является передача имущества в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Например, по договору аренды текущий ремонт имущества по общему правилу осуществляет арендатор, не являющийся собственником имущества.

Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором. Например, по договору продажи предприятия с момента подписания акта передачи предприятия до регистрации перехода права собственности риск случайно гибели несет покупатель, который не является собственником до регистрации перехода права собственности.

2. Приобретение и прекращение права собственности.

В основе приобретения права собственности лежат различные

юридические факты – основания (способы) приобретения права собственности.

Основания приобретения права собственности подразделяются на: первоначальные, т.е. не зависящие от прав предшествующего собственника на данную вещь; производные, т.е. при которых право собственности возникает по воле предшествующего собственника.

Первоначальные способы приобретения права собственности Создание новой вещи. Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст. 219 Гражданского кодекса РФ).

Переработка. Если иное не предусмотрено договором, право собственности на новую движимую вещь, изготовленную лицом путем переработки не принадлежащих ему материалов, приобретает собственником материалов (п. 1 ст. 220 Гражданского кодекса РФ);

Обращение в собственность общедоступных для сбора вещей В случаях, когда в соответствии с законом, общим разрешением, данным собственником, или в соответствии с местным обычаем в лесах, водоемах или на другой территории допускается сбор ягод, лов рыбы, сбор или добыча других общедоступных вещей и животных, право собственности на соответствующие вещи приобретает лицо, осуществившее их сбор или добычу (ст. 212 Гражданского кодекса РФ);

Самовольная постройка. По общему правилу, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку. (ст. 222 Гражданского кодекса РФ);

Право собственности на бесхозные вещи (брошенные вещи, находка, безнадзорные животные – ст. 225 – 232 Гражданского кодекса РФ);

Клад, то есть зарытые в земле или сокрытые иным способом деньги или ценные предметы, собственник которых не может быть установлен либо в силу закона утратил на них право, поступает в собственность лица, которому принадлежит имущество (земельный участок, строение и т.п.), где клад был сокрыт, и лица, обнаружившего клад, в равных долях, если соглашением между ними не установлено иное (ст. 233 Гражданского кодекса РФ);

Приобретательная давность (ст. 234 Гражданского кодекса РФ).

Институт приобретательной давности сравнительно новый для российского гражданского права, хотя он и был известен дореволюционному законодательству России. Лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество. При этом должны иметь место следующие условия:

добросовестное,

открытое,

непрерывное владение,

в течение определенного срока (для движимого – 5 лет, для недвижимого имущества – 15 лет).

К производным способам приобретения права собственности относятся:

Приобретение права собственности:

договорам. Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

по наследству. В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

в результате реорганизации. В случае реорганизации юридического лица

право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица.

При этом право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 223 Гражданского кодекса РФ). Передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки. Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

Важной гарантией защиты права собственности выступает правовое регулирование оснований и порядка прекращения права собственности. Так, право собственности прекращается при:

отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества, при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Принудительное прекращение права собственности допускается только по основаниям, предусмотренным законом.

Принудительное безвозмездное изъятие у собственника имущества допускается только в случаях:

- обращение взыскания на имущество по обязательствам;
- конфискация (статья 243);

Изъятие имущества путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором. На некоторые объекты обращение взыскания не допускается. Их перечень определен в ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ, в частности, взыскание не может быть обращено на:

принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением;

земельные участки, на которых расположены объекты, указанные в абзаце втором настоящей части, а также земельные участки, использование которых не связано с осуществлением гражданином-должником предпринимательской деятельности;

предметы обычной домашней обстановки и обихода, вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и другие), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши;

имущество, необходимое для профессиональных занятий гражданина-должника, за исключением предметов, стоимость которых превышает сто установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда и др.

Принудительное возмездное прекращение права собственности осуществляется в следующих случаях:

при отчуждении имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу. Согласно ст. 238 Гражданского кодекса РФ если в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать (например, по наследству перешло охотничье ружье, а у наследника нет соответствующего разрешения), это имущество должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество. В противном случае данное имущество подлежит принудительной продаже с передачей бывшему собственнику вырученной суммы либо передаче в государственную или муниципальную собственность с возмещением бывшему собственнику стоимости имущества, определенной судом;

при отчуждении недвижимого имущества в связи с изъятием участка. Согласно ст. 239 Гражданского кодекса РФ в случаях, когда изъятие земельного

участка для государственных или муниципальных нужд либо ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов;

при выкупе бесхозяйственно содержимым культурных ценностей, домашних животных. Согласно ст. 240 Гражданского кодекса РФ в случаях, когда собственник культурных ценностей бесхозяйственно содержит эти ценности, что грозит утратой ими своего значения, такие ценности по решению суда могут быть изъяты у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов;

при выкупе бесхозяйственно содержимым домашних животных. В случаях, когда собственник домашних животных обращается с ними в явном противоречии с установленными на основании закона правилами и принятыми в обществе нормами гуманного отношения к животным, эти животные могут быть изъяты у собственника путем их выкупа лицом, предъявившим соответствующее требование в суд (ст. 241 Гражданского кодекса РФ);

при реквизиции – изъятии у собственника в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению государственных органов с выплатой ему стоимости имущества (ст. 242 Гражданского кодекса РФ);

при выплате компенсации участнику долевой собственности взамен причитающейся ему части общего имущества при ее несоразмерности выделяемой доле в соответствии с п. 4 ст. 252 Гражданского кодекса РФ;

при приобретении права собственности на недвижимость по решению суда в случаях невозможности сноса здания или сооружения, находящихся на чужом земельном участке в соответствии с п. 2 ст. 272 Гражданского кодекса РФ;

при выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с решением суда в соответствии со ст. 282 Гражданского

кодекса РФ;

при изъятии у собственника земельного участка, используемого им с грубым нарушением предписаний законодательства, в частности, если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки (ст. 285 Гражданского кодекса РФ);

при продаже с публичных торгов по решению суда бесхозяйственно содержимого жилого помещения в соответствии со ст. 293 Гражданского кодекса РФ;

при национализации имущества, т.е. обращении имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, в государственную собственность. Национализация может быть произведена только на основании специального закона с обязательным предварительным возмещением собственнику стоимости имущества и других убытков (абз. 10 ст. 235 Гражданского кодекса РФ).

3. Виды права собственности.

В соответствии с ч. 2 ст. 8 Конституции РФ в Российской Федерации признаются защищенными равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

Различие в субъектном составе этих форм определяет виды права собственности. Частная собственность юридически оформляется в виде права собственности граждан и юридических лиц, государственная – в виде права собственности Российской Федерации (федеральная собственность) и права собственности республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов (собственность субъектов Российской Федерации), муниципальная - в виде права собственности города, района, сельского поселения и иного муниципального образования.

Субъектами права частной собственности выступают:

Физические лица:

граждане, иностранные граждане, лица без гражданства.

Юридические лица:

коммерческие, и некоммерческие организации.

Субъектами права публичной собственности выступает:

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации в отношении государственной собственности.

Муниципальные образования в отношении муниципальной собственности.

Права всех собственников в Российской Федерации защищаются равным образом. Государство не вправе произвольно устанавливать ограничения или преимущества в осуществлении того или иного вида права собственности. Виды имущества, которое может находиться только в государственной или муниципальной собственности, а также особенности приобретения или прекращения права собственности или его осуществления могут устанавливаться только законом (п. 3 ст. 212 Гражданского кодекса РФ). Так, в собственности юридических и физических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать юридическим лицам (например, вещи, изъятые из гражданского оборота).

Право собственности граждан. Граждане могут иметь на праве собственности объекты как потребительского, так и производственного назначения. Так, граждане вправе обладать движимым и недвижимым имуществом, в том числе предприятиями, земельными участками и т.д. Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом. Так, в отношении иностранных граждан могут быть установлены законом определенные ограничения. В частности, иностранные граждане, лица без гражданства могут обладать земельными участками сельскохозяйственного назначения только на праве аренды, но не на праве собственности (ст. 3 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)²⁹.

Право собственности юридических лиц. Юридическое лицо может обладать имуществом на одном из вещных прав:

- праве собственности,
- праве хозяйственного ведения,
- праве оперативного управления.

Большинство юридических лиц обладают имуществом на праве собственности, в частности хозяйственные товарищества и общества, кооперативы, общественные и религиозные организации, фонды и другие. Государственные и муниципальные унитарные предприятия, за исключением казенных предприятий, обладают имуществом на праве хозяйственного ведения. Казенные предприятия и учреждения обладают правом оперативного управления на имущество, переданное им собственником.

Учредители (участники) юридических лиц могут иметь определенные права на имущество, переданное ими юридическим лицам, в зависимости от разновидности организационно-правовой формы юридического лица.

В связи с участием в образовании имущества юридического лица его учредители (участники) могут иметь обязательственные права в отношении этого юридического лица либо вещные права на его имущество. К юридическим лицам, в отношении которых их участники имеют обязательственные права, относятся хозяйственные товарищества и общества, производственные и потребительские кооперативы.

К юридическим лицам, на имущество которых их учредители имеют право собственности или иное вещное право, относятся государственные и муниципальные унитарные предприятия, а также финансируемые собственником учреждения.

К юридическим лицам, в отношении которых их учредители (участники) не имеют имущественных прав (ни вещных, ни обязательственных), относятся общественные и религиозные организации, благотворительные и иные фонды, объединения юридических лиц. Общественные и религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды являются собственниками

приобретенного ими имущества и могут использовать его лишь для достижения целей, предусмотренных их учредительными документами. Учредители (участники, члены) этих организаций утрачивают право на имущество, переданное ими в собственность соответствующей организации. В случае ликвидации такой организации ее имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, используется в целях, указанных в ее учредительных документах. Коммерческие организации распоряжаются имуществом по своему усмотрению, используют его для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законом.

Право государственной и муниципальной собственности.

Государство, муниципальные образования не могут самостоятельно осуществлять право собственности. От их имени права собственника осуществляют органы государственной власти и местного самоуправления, а в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством, по их специальному поручению от их имени осуществлять право собственности могут также юридические лица и граждане. В имущественных отношениях по распоряжению имуществом Российской Федерации выступает Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом.

Отнесение государственного имущества к федеральной собственности и к собственности субъектов Российской Федерации осуществляется в порядке, установленном законом. В государственной собственности может находиться любое имущество, в том числе изъятое из гражданского оборота. Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

Имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

Объекты государственной и муниципальной собственности делятся на распределенное и нераспределенное имущество.

Распределенное имущество – это имущество, закрепленное за государственными и муниципальными предприятиями и учреждениями на ограниченных вещных правах.

Остальное имущество является нераспределенным и составляют казну публично-правового образования. Средства соответствующего бюджета и иное государственное имущество, не закрепленное за государственными предприятиями и учреждениями, составляют государственную казну Российской Федерации, казну республики в составе Российской Федерации, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа.

Средства местного бюджета и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляют муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования