

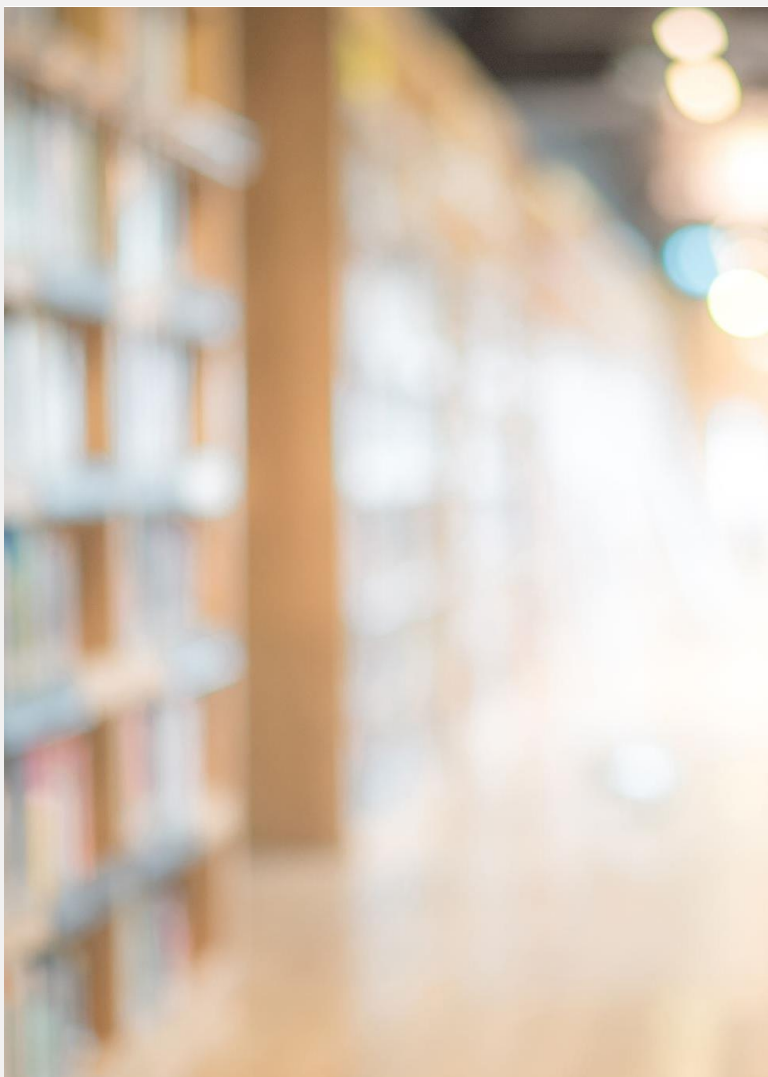
Общие положения о праве собственности и иных вещных правах

ЦЫГАНОВА А.А.

Значение вещного права

- I. подотрасль гражданского права,
- II. вид имущественных правоотношений,
- III. субъективное право лица в конкретном правоотношении.

Вещное право оформляет и закрепляет принадлежность вещей субъектам гражданских правоотношений и составляет статику имущественных отношений, регулируемых гражданским законодательством.



Вещное право

- В объективном смысле вещное право – совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения по принадлежности вещи определенным субъектам, осуществление правомочий владения, пользования и распоряжения вещью в пределах, установленных законодательством, путем непосредственного воздействия на вещь.
- В субъективном смысле вещное право – юридически обеспеченная возможность управомоченного субъекта – обладателя вещного права владеть, пользоваться и распоряжаться индивидуально-определенной вещью своей волей и в своем интересе в пределах, установленных действующим законодательством.

Субъективное вещное право

Дозволенная и защищенная законом
мера возможного самостоятельного
поведения лица по отношению к своей
вещи (владение, пользование,
распоряжение).



Признаки вещного права

оформляют принадлежность вещей определенным субъектам;

объектом любого вещного права является индивидуально-определенная вещь – предмет окружающей действительности;

любое вещное право является абсолютным;

носители вещного права осуществляют свой интерес путем непосредственного воздействия на вещь;

вещные права защищаются особыми способами защиты (вещно-правовые иски).

Система вещных прав

право собственности (ст. 216 ГК РФ);

иные, ограниченные (по сравнению с содержанием права собственности) вещные права (права на чужие вещи):

- право пожизненного наследуемого владения и право постоянного (бессрочного пользования) земельными участками, находящимися в публичной собственности (ст. 265 и п. 1 ст. 268 ГК);
- сервитуты на земельные участки (ст. 274 ГК), здания и сооружения (ст. 277 ГК);
- право хозяйственного ведения право оперативного управления имуществом комплексом собственника, чаще всего публичного (ст. 294-296 ГК);
- право пользования чужим жилым помещением в силу завещательного отказа (п. 2 ст. 1137 ГК и ст. 33 ЖК).

Принцип «закрытого перечня» (numerus clausus) вещных прав: вещным правом является только то, что указано в законе.

Содержание права собственности

- Под **правомочием владения** понимается основанная на законе (юридически обеспеченная) возможность иметь вещь у себя, содержать ее в своем хозяйстве, т.е. фактически обладать ею. Это возможность устанавливать и контролировать режим доступа к вещи.
- **Правомочие пользования** представляет собой основанную на законе возможность хозяйственной эксплуатации или иного использования вещи путем извлечения из нее полезных свойств, ее экономического потребления. Оно тесно связано с правомочием владения, ибо в большинстве случаев вещь можно пользоваться, только фактически владея ею.
- **Правомочие распоряжения** означает аналогичную возможность определения юридической судьбы вещи путем изменения ее принадлежности, состояния или назначения (отчуждение по договору, передача по наследству, уничтожение и т.д.).

Право собственности

Право собственности как субъективное гражданское право есть закрепленная законом возможность лица по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, одновременно принимая на себя бремя и риск его содержания.



Формы
собственности
(ст. 212 ГК РФ)

Частная (ст. 213 ГК РФ)

Государственная (ст. 214 ГК
РФ)

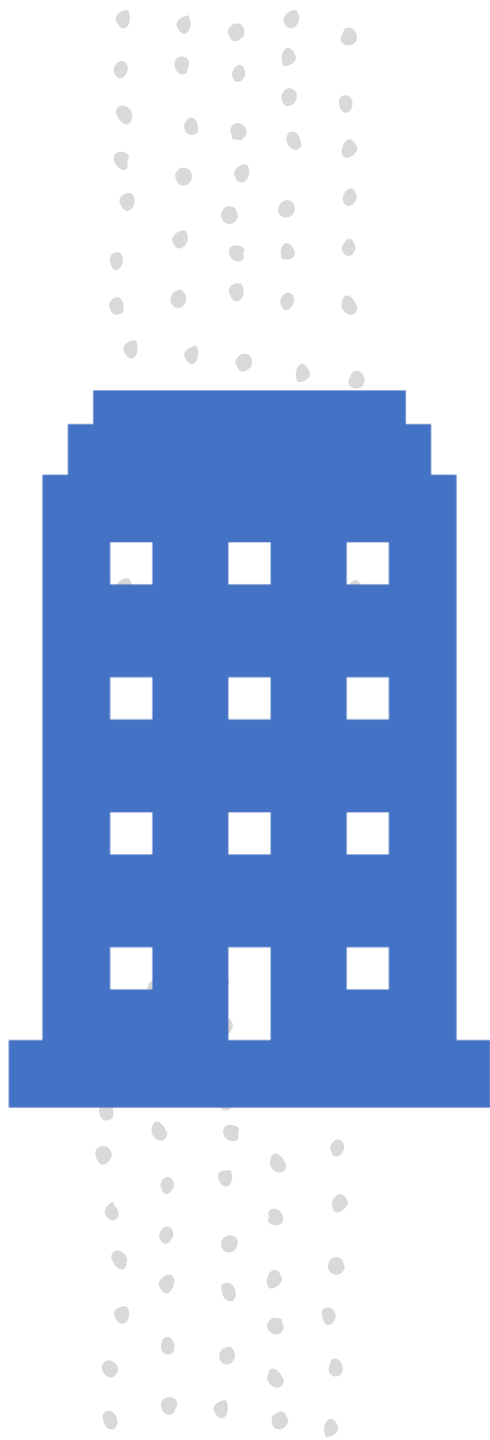
Муниципальная (ст. 215 ГК
РФ) и иная

Основания приобретения права собственности

Основаниями возникновения (приобретения) права собственности являются различные правопорождающие юридические факты, которые называют титулами собственности.

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

1. первоначальные, т.е. не зависящие от прав предшествующего собственника на данную вещь (включая и случаи, когда такого собственника ранее вообще не имелось);
2. производные, при которых право собственности на вещь переходит к собственнику от его предшественника (по сделке или в порядке правопреемства).



Первоначальные способы приобретения права собственности

1. на вещь, ранее не существовавшую:
 1. создание (изготовление) новой вещи (ст. 219-220 ГК РФ);
 2. переработка и сбор или добыча общедоступных для этих целей вещей (ст. 221 ГК РФ);
 3. при определенных условиях — самовольная постройка (ст. 222 ГК РФ);
2. приобретение права собственности на бесхозяйное имущество, в том числе на имущество, от которого собственник отказался или на которое утратил право:
 1. бесхозяйные недвижимые вещи (ст. 225 ГК);
 2. движимые вещи, от которых собственник отказался (ст. 226 ГК);
 3. находка (ст. 227-229 ГК);
 4. безнадзорные животные (ст. 230-232 ГК);
 5. клад (ст. 233 ГК).
3. приобретение права собственности добросовестным приобретателем недвижимой вещи:
 1. в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК РФ);
 2. от ее неуправомоченного отчуждателя при отказе собственнику в удовлетворении иска о ее истребовании (при невозможности виндикации) (ст. 223 ГК РФ);
4. специальные способы возникновения права собственности, допускаемые законом лишь для определенных субъектов (кроме приватизации) (п. 4 ст. 218).

Производные способы приобретения права собственности

- при наследовании после смерти гражданина;
- в порядке правопреемства при реорганизации юридического лица.

Прекращение права собственности

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

Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, предусмотренных законом.

Принудительное прекращение права собственности

- обращение взыскания на имущество по обязательствам (статья 237);
- отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (статья 238); 3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования (статья 239); (пп. 3 в ред. Федерального закона от 31.12.2014 N 499-ФЗ) (см. текст в предыдущей редакции)
- отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 239.1); (пп. 3.1 введен Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ)
- отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 239.2); (пп. 3.2 введен Федеральным законом от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

Принудительное прекращение права собственности

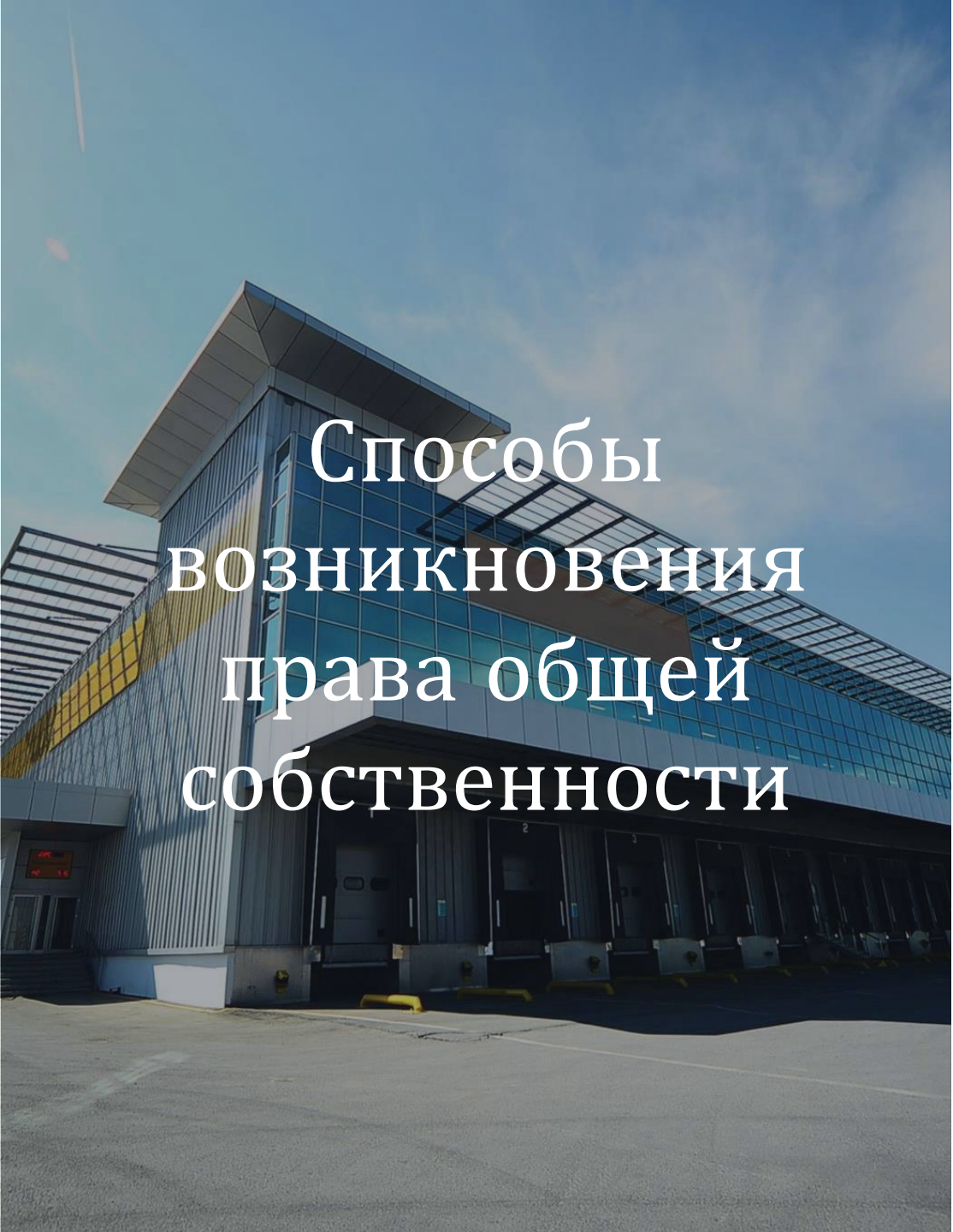
- выкуп бесхозно содержимых культурных ценностей, домашних животных (статьи 240 и 241);
- реквизиция (статья 242);
- конфискация (статья 243);
- отчуждение имущества в случаях, предусмотренных статьей 239.2, пунктом 4 статьи 252, пунктом 2 статьи 272, статьями 282, 285, 293, пунктами 4 и 5 статьи 1252 настоящего Кодекса; (в ред. Федеральных законов от 18.12.2006 N 231-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ) (см. текст в предыдущей редакции)
- обращение по решению суда в доход Российской Федерации имущества, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы; (пп. 8 введен Федеральным законом от 03.12.2012 № 231-ФЗ)

Принудительное прекращение права собственности

- обращение по решению суда в доход Российской Федерации денег, ценностей, иного имущества и доходов от них, в отношении которых в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии терроризму лицом не представлены сведения, подтверждающие законность их приобретения. (пп. 9 введен Федеральным законом от 02.11.2013 N 302-ФЗ) По решению собственника в порядке, предусмотренном законами о приватизации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, отчуждается в собственность граждан и юридических лиц.
- обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация), производится на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков в порядке, установленном статьей 306 ГК РФ.

Право общей собственности

Право общей собственности — это единое в отношении одного объекта право собственности, субъектом которого являются двое и более лиц (сособственники).



Способы возникновения права общей собственности

1. Поступление в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.
2. Установление общей собственности на делимое имущество в случаях, предусмотренных законом или договором. Пример общей собственности, устанавливаемой в силу закона: получение двумя братьями 100 акций по наследству. Пример общей собственности, установленной по договору – внесение двумя коммерческими организациями по 50 акций в общее имущество по договору о совместной деятельности.

Виды общей собственности

с определением доли
каждого из
собственников в праве
собственности (долевая
собственность)

без определения таких
долей (совместная
собственность).

Долевая собственность

- Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.
- Содержание:
 - Владение и пользование имуществом осуществляется по единогласному соглашению участников долевой собственности либо в установленном ими порядке.
 - Распоряжение имуществом осуществляется только единогласным согласием участников.
 - Распределение плодов, продукции и доходов соразмерно долям участников.
 - Распределение расходов по содержанию имущества соразмерно долям участников.

Переход доли

Переход доли от одного лица к другому совершается, в частности:

- в связи с обращением взыскания на имущество обладателя доли (ст. 255 ГК РФ);
- в связи с правопреемством;
- путем распоряжения долей в праве собственности.

В соответствии с п. 2 ст. 246 ГК собственник вправе распорядиться своей долей в праве общей собственности (т. е. продать долю, подарить ее, завещать, отдать в залог и т. п.).

При продаже (ином возмездном отчуждении) доли в праве общей собственности у других собственников возникает **преимущественное право покупки этой доли**.

Процедура реализации права преимущественной покупки

- Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных собственников о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее.
- Собственники могут выразить желание приобрести долю на тех же условиях, что и постороннее лицо. Сроки для реализации преимущественного права покупки:
 - в течение 10 дней со дня получения извещения продавца, если отчуждается доля в праве на движимое имущество;
 - в течение 1 месяца со дня получения извещения продавца, если отчуждается доля в праве на недвижимость.
- Единственным способом защиты нарушенного преимущественного права покупки является предъявление собственником в суд иска о переводе на него прав и обязанностей покупателя доли (п. 3 ст. 250 ГК). Сам договор купли-продажи доли не может быть признан недействительным по мотиву нарушения преимущественного права покупки.

Способы прекращения права общей долевой собственности

- исчезновение множественности субъектов права собственности, когда все доли переходят только к одному сособственнику;
- выдел доли из общего имущества;
- раздел общего имущества по соглашению между сособственниками (п. 1 ст. 252).

Варианты выдела доли

- Стоимость выделяемого в натуре имущества в точности соответствует размеру доли.
- В натуре может быть выделено только имущество, стоимость которого больше или меньше размера доли.
- Выплата собственнику компенсации в размере стоимости доли, если выдел невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности или запрещен законом (Пункт 35 постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 6/8 от 1 июля 1996 г.).

Совместная собственность

- Совместная собственность — это общая собственность, в которой доли собственников не определены.
- Гражданский кодекс относит к совместной собственности:
 - Имущество супругов (ст. 256 ГК РФ, ст. 34, 36-37 Семейного кодекса РФ);
 - Имущество крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 257 ГК, а также ст. 6 ФЗ от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О КФХ»);
 - Приватизированное до 31 мая 2001 г. жилое помещение, если оно по желанию собственников передавалось им в совместную собственность (ст. 2 фз от 15 мая 2001 г. № 54-ФЗ).

Содержание совместной собственности

Сособственники владеют, пользуются и распоряжаются имуществом, находящимся в совместной собственности сообща (т. е. единогласно) и в равной степени (поскольку отсутствуют доли, определяющие объем правомочий). Отличие от долевой собственности проявляется в следующем:

- суду не подведомственны споры по установлению порядка владения и пользования имуществом, находящимся в совместной собственности.
- по умолчанию каждый из сособственников вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом.
- для посторонних лиц презюмируется, что распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех сособственников, независимо от того, кем из них совершена сделка.

Сделки по распоряжению имуществом крестьянского (фермерского) хозяйства осуществляются в интересах хозяйства его главой, который действует в качестве законного представителя всех членов хозяйства.

Способы прекращения права совместной собственности

установление для общего имущества режима иного, чем совместная собственность, по соглашению собственников;

раздел общего имущества;

выдел доли из общего имущества;

создание на базе имущества крестьянского (фермерского) хозяйства юридического лица.

Общие положения о праве собственности и иных вещных правах

ЦЫГАНОВА А.А.