

Вещное право

Вещное право - одна из главных подотраслей гражданского (частного) права, которая охватывает нормы о правах конкретных лиц на вещи - традиционные и наиболее распространенные объекты гражданских правоотношений

Возникающие на основе этих норм субъективные вещные права **оформляют и закрепляют принадлежность вещей (материальных, телесных объектов) субъектам гражданских правоотношений**. Вещные права в отличие от обязательственных правоотношений оформляют с, статику имущественных отношений

ВОПРОСЫ

- **1. Понятие вещного права**
- **2. Собственность и право собственности.**
- **3.Формы собственности**
- **4. Приобретение права собственности**
- **5.Прекращение права собственности**

Признаки вещных прав

- **Непосредственное господство лица над вещью.** Интерес или иными словами потребности лица удовлетворяются посредством собственных действий.
- **Вещное право существует в рамках абсолютного правоотношения.** Это означает, что в круг лиц, обязанных воздерживаться от нарушения права попадают все и каждый.



- Особый характер защиты. Поскольку любое лицо может быть нарушителем вещного права, вещно-правовые иски защищают право от посягательства со стороны любого лица. Римляне говорили: «где свою вещь нахожу там и виндицирую».
- Объектом вещного права является индивидуально определенная вещь. Вещью признается предмет материального мира, способный находиться в обладании лица.

Объекты гражданских прав по Концепции развития гражданского законодательства РФ

- объектами вещных прав могут быть индивидуально-определенные вещи, а также вещи, определенные родовыми признаками, в случае их индивидуализации;
- в случае приобретения совокупности вещей (в составе имущественного комплекса, комплекта товаров и т.п.) вещное право возникает на каждую вещь;

- круг объектов некоторых вещных прав может быть ограничен (например, только земельными участками или только объектами недвижимости).
- В соответствии с [проектом](#) Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ в [Кодекс](#) должна быть включена статья "Объекты вещных прав" (ст. 223), где в качестве таковых называются вещи, наличные деньги и документарные ценные бумаги. Кроме того, предусматривается, что объекты, определяемые родовыми признаками, тоже становятся объектами вещных прав при их индивидуализации. Аналогичным образом предлагается в названном документе определить и объекты владения [\(ст. 211\)](#).

Признаки вещных прав

- Перечень и содержание вещных прав императивным образом определено законом (numerus clausus). Возможность самостоятельного создания вещных прав негативно сказалась бы на положении третьих лиц, что гражданское право допустить не может. Например, продавец и покупатель могут предусмотреть любые, не запрещенные законом обязанности друг для друга (доставка товара, гарантийный срок, предварительная оплата и т.п.). Но предусмотреть дополнительные правомочия в отношении неопределенного круга лиц, которые возникнут у покупателя с приобретением права собственности, они не могут.

- Специфической чертой ограниченных вещных прав является конструкция **следования** (п.3 ст.216 ГК РФ), в силу которой переход права собственности не прекращает ограниченное вещное право

«Собственность»

- синоним, эквивалент категорий «имущество», «вещь», говоря, например, о «передаче собственности» или о «приобретении собственности» (имеет применение в быту);
- экономическая категория;
- правовая категория.

Собственность - это не вещи и не имущество. Это – определенное экономическое (фактическое) отношение, подвергаемое правовому оформлению, т. е. правовая форма отношений собственности (присвоения) предопределяется их экономическим содержанием.

Экономическое содержание отношений собственности

- в присвоении неких материальных благ (имущества, вещей) и отношении к ним, как к своим собственным. Следует иметь в виду, что присвоение какого-то имущества (вещи) одним лицом неизбежно влечет отчуждение этого имущества от всех других лиц, иначе присвоение теряет всякий смысл.
- присвоение имущества связано с осуществлением над ним хозяйственного (экономического) господства, т.е. с исключительной возможностью лица, присвоившего конкретное имущество, по своему усмотрению в своих интересах решать, каким образом это имущество использовать.
- присвоение связано с бременем содержания собственного имущества

- **экономические отношения собственности** представляют собой отношения присвоения конкретными лицами определенного имущества (материальных благ), влекущие его отчуждение от всех иных лиц и предоставляющие возможность хозяйственного господства над присвоенным имуществом, соединенную с необходимостью несения бремени его содержания..
- Право оформляет обе названные стороны экономических (фактических) отношений собственности: **отношение лица к присвоенному им имуществу как к своему** предопределяет возможности и границы (меру) его дозволенного использования (т.е. содержание и объем правомочий субъекта имущественного права); **отношения между людьми по поводу присвоенного кем-либо имущества** требуют правовой охраны "субъекта присвоения" (управомоченного лица) от возможных посягательств иных лиц на его имущество, тем самым обеспечивая его власть (хозяйственное господство) над объектом присвоения.

Право собственности в объективном смысле

право собственности (как и вещное право в целом) включает в свой состав нормы не только частного (гражданского), но и публичного (конституционного, административного, гражданского процессуального, уголовного) права, будучи, таким образом, **комплексным** правовым институтом.

Преобладающее место в нем занимают гражданско-правовые нормы. Их совокупность составляет гражданско-правовой институт, который определяет содержание, возникновение и прекращение, осуществление и защиту

Право собственности в субъективном смысле

- представляет собой наиболее широкое по содержанию вещное право, которое дает возможность своему субъекту - собственнику (и только ему) определять характер и направления использования принадлежащей ему индивидуально-определенной вещи, осуществляя над ней **полное хозяйственное господство и устраняя или допуская других лиц к ее использованию**. Содержание этого права, складывающееся из правомочий собственника, раскрывается с помощью "триады" правомочий - ***владения, пользования и распоряжения*** вещью.

Триада правомочий

- *Владение* - это господство лица над вещью. Важно разделять владение как правомочие и как фактическое состояние. Собственник, обладающий правомочием, может не иметь фактического владения. (например, вещь похищена). Владение как фактическое состояние имеет очень важное юридическое значение. Владелец движимой вещи презюмируется ее собственником. Через эту презумпцию строятся правила виндикации. Для исполнения многих обязательств (в частности, аренды) требуется передача владения. В ряде правопорядков существуют правила о защите фактического владения от посягательства со стороны любых третьих лиц, в том числе собственника. В РФ институт владельческой защиты пока отсутствует, однако ее введение предусмотрено Проектом изменений в ГК.

- **Пользование** - это извлечение полезных свойств вещи
- **Распоряжение** - это определение юридической судьбы вещи (сдача в аренду, продажа и т.д.).

Содержание права собственности

- В соответствии с п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, которые, однако, во-первых, не противоречат закону и иным правовым актам; во-вторых, не нарушают прав и охраняемых законом интересов других лиц. Пределы права собственности устанавливаются не только гражданским законодательством, но и нормативными актами публичного права.
- Собственник, осуществляя принадлежащее ему право, может допускать других лиц к использованию принадлежащих ему вещей, в том числе передавая им полностью или частично свои правомочия, но оставаясь при этом собственником своего имущества (п. 2 ст. 209 ГК РФ).
- Бремя содержания, а также риск случайной гибели вещи лежат на собственнике (ст. 210, 211 ГК РФ).

Способы приобретения права собственности

- Юридические факты, на основании которых возникает право собственности, принято делить на две группы. При этом критерием такой классификации выступает факт наличия или отсутствия правопреемства - процесса перехода прав и обязанностей от одного лица к другому. В этой связи различают два способа **приобретения права собственности**:
 - - первоначальный;
 - - производный.
- В первом случае возникновение права собственности происходит без правопреемства, впервые, а во втором - с правопреемством, т.е. предполагается переход прав и обязанностей от прежнего собственника к новому.

К первоначальным способам приобретения права собственности относятся:

- 1) создание новой вещи ([абзац первый п. 1 ст. 218 ГК РФ](#)). Право собственности на вновь созданную вещь возникает с момента ее изготовления. Оно может быть приобретено лицом, ее создавшим или изготовившим, при соблюдении двух условий:
 - вещь изготавливается лицом для себя;
 - процесс создания не нарушает требований закона;
- 2) создание нового недвижимого имущества (здание, сооружение и др.) ([ст. 219 ГК РФ](#)). Поскольку недвижимое имущество подлежит государственной регистрации, то право собственности на такое имущество возникает с момента такой регистрации;

3) сбор плодов, производство продукции, получение доходов ([абзац второй п. 1 ст. 218 ГК РФ](#)). В силу [ст. 136 ГК РФ](#) поступления, полученные в результате использования вещи (плоды, продукция, доходы), независимо от того, кто ее использует, принадлежат собственнику вещи, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами, договором или не вытекает из существа отношений;

4) сбор общедоступных для сбора вещей ([ст. 221 ГК РФ](#)). Лицо, осуществившее такой сбор (добычу) в лесах, водоемах или на другой территории (сбор ягод, отлов животных, рыбы и т.п.), может обратить их в собственность при условии, что такие действия произведены им в соответствии с законом, местным обычаем или общим разрешением собственника;

5) самовольная постройка ([ст. 222](#) ГК РФ).
Самовольной называется постройка (жилой дом, строение, сооружение или другое недвижимое имущество), созданная:

- на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом;
- без получения необходимых разрешений;
- с существенным нарушением градостроительных и строительных норм

- По общему правилу лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее права собственности.
- Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, осуществившим ее лицом либо за его счет,
- при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица,
- Исключение:
 1. случаи, предусмотренные законом
 2. если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Вместе с тем законом установлены изъятия из общего правила: в случае, если это не нарушает интересов иных лиц, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом:

а) за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет ему предоставлен в установленном законом порядке;

б) за лицом, в собственности (пожизненно наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании) которого находится земельный участок, где осуществлена постройка, при условии возмещения расходов на строительство лицу, осуществившему постройку;

в) если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;

б) переработка - изготовление новой движимой вещи из чужих материалов ([ст. 220](#) ГК РФ). По общему правилу право собственности на такую вещь приобретается собственником материалов. Однако, когда стоимость переработки существенно превышает стоимость материалов, право собственности на эту вещь может возникнуть у лица, осуществившего переработку. Такое правило действует при условии, что лицо осуществило переработку для себя и при этом действовало добросовестно. Если переработчик действовал недобросовестно, то собственник материалов имеет право требовать не только передачи новой вещи в его собственность, но и возмещения причиненных ему убытков.

Законом урегулированы и вопросы взаимных расчетов переработчика и собственника материалов: если право собственности на переработанную вещь приобретает собственник материалов, он обязан возместить стоимость переработки; в случае приобретения права собственности переработчиком последний возмещает стоимость материалов;

7) бесхозные вещи, в отношении которых установлен особый правовой режим в рамках первоначального способа возникновения права собственности

Бесхозные вещи

- имущество, не имеющее собственника, собственник которого неизвестен, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности ([п. 3 ст. 218](#), [ст. 225](#) ГК РФ).
- По общему правилу право собственности на бесхозные вещи возникает в силу приобретательной давности ([ст. 234](#) ГК РФ) - периода времени, по истечении которого лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее им как своим собственным, может приобрести право собственности на это имущество. Для недвижимых вещей срок такого владения составляет 15 лет, а для движимых - пять лет.

- Нормы ГК РФ устанавливают специальный правовой режим в отношении таких движимых бесхозных вещей, как:
 - - брошенные вещи ([ст. 226](#) ГК РФ);
 - - находка ([ст. 227](#) - [229](#) ГК РФ);
 - - безнадзорные животные ([ст. 230](#) - [232](#) ГК РФ);
 - - клад ([ст. 233](#) ГК РФ).

Перечень оснований прекращения права собственности
содержит [ст. 235](#) ГК РФ.

С учетом волевого критерия (или характера утраты имущества) они могут быть классифицированы на основания, прекращающие право собственности:

- 1) по воле собственника ([п. 1 ст. 235](#), [ст. 236](#) ГК РФ), т.е. в добровольном порядке;
- 2) помимо воли собственника ([п. 2 ст. 235](#), [ст. 237](#) - [243](#) ГК РФ), т.е. в принудительном порядке.

По воле собственника

- при отчуждении собственником своего имущества другим лицам (на основании договора об отчуждении имущества);
- при отказе собственника от права собственности (дереликции), когда гражданин или юридическое лицо объявляет об отказе от права собственности либо совершает другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество;
- в случае гибели или уничтожения имущества;

- в случае приватизации ([ст. 217](#) ГК РФ) - передачи государственного или муниципального имущества в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества (Федеральный [закон](#) от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" и др.). Основанием прекращения правоотношений собственности при приватизации служит юридический состав (т.е. совокупность юридических фактов, таких как решение государственного органа или органа местного самоуправления о приватизации объекта, план приватизации и договор о приватизации объекта);

- в иных случаях, предусмотренных законом.

ПОМИМО ВОЛИ

Основания прекращения права собственности в принудительном порядке составляют исключительный правовой режим, поскольку закон устанавливает презумпцию добровольности принятия собственником соответствующего решения. Исчерпывающий перечень таких оснований содержит [п. 2 ст. 235](#) ГК РФ

право частной собственности граждан в объективном смысле совокупность норм, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению принадлежащими гражданам предметами потребления, средствами и продуктами производства.

субъективное право частной собственности граждан можно определить как основанную на законе и осуществляемую в его пределах меру возможного поведения гражданина по владению, пользованию и распоряжению предметами потребления, средствами и продуктами производства в целях удовлетворения своих частных интересов.

- Субъективное право собственности наделяет гражданина-собственника возможностью самостоятельно осуществлять на началах исключительного права законные правомочия в отношении имущества, а также требовать от всех других лиц соблюдать права собственника, воздерживаться от каких бы то ни было их нарушений

Право собственности граждан

Задачи правового регулирования

- 1) обеспечение гражданам гарантии свободного удовлетворения возникающих потребностей за счет принадлежащего им на праве частной собственности имущества;
- 2) установление бремени содержания объектов права частной собственности
- 3) определение пределов осуществления права частной собственности с целью исключения случаев причинения вреда третьим лицам.

Классификация права собственности граждан

1. В зависимости от субъекта

- Право собственности граждан
- Право собственности ИП

2. В зависимости от объектов

- право частной собственности граждан на земельные участки;
- право частной собственности граждан на жилые помещения;
- право частной собственности граждан на имущество, ограниченное в обороте;
- право частной собственности граждан на домашних животных и т. п.

3. В зависимости от оснований возникновения

--в результате осуществления некоммерческой деятельности (работа по трудовому или гражданско-правовому договору);

--по общесоциальным способам (пособия, стипендии, пенсии, гуманитарная помощь и т.п.);

по общегражданским способам (дивиденды по вкладам и акциям, принятие наследства, приватизация, получение дара, совершение находки и т.п.);

-от осуществления предпринимательской деятельности без образования юридического лица (абз. 3 п. 1 ст. 2 ГК) или с образованием такового

ИСТОЧНИКИ

- ГК РФ, ЗК РФ, Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (с изменениями)
- Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренная Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.privlaw.ru>.
- 2. Проекты изменений разделов I, II, III и VI Гражданского кодекса Российской Федерации, опубликованные по решению Президиума Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 8 ноября 2010 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.privlaw.ru>.

- Материалы судебной практики:

1. Постановление ППВС от 23 июня 2015 г. N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2012. – № 7.

2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2010. – № 6.

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2009. – № 9.

Содержание права собственности граждан

Содержание субъективного права собственности граждан реализуется через совокупность субъективных правомочий собственника, каждое из которых имеет специфические черты и определенную самостоятельность и которые в полном объеме могут быть реализованы только самим собственником.

- Правомочие владения обуславливает основанное на законе господство гражданина над имуществом. Осуществление правомочия владения является необходимым условием пользования.
- Правомочие пользования представляет собой извлечение гражданином полезных свойств из вещи, в том числе плодов, продукции и доходов с целью удовлетворения материальных и иных потребностей.
- Правомочие распоряжения заключается в возможности гражданина определять юридическую судьбу вещей: продавать, менять, дарить, сдавать в аренду и т.п.

Содержание права собственности

- содержание самих правомочий гражданина-собственника может быть различным в зависимости от многих факторов. Например, жилые помещения (ст. 17 ЖК) и земельные участки (ст. 73 ЗК), могут использоваться только в соответствии с их целевым назначением.
- Законом и иными правовыми актами могут устанавливаться ограничения права собственности при осуществлении собственником правомочий в отношении имущества. Так, законом ограничиваются права дарителя на осуществление дарения имущества (за исключением обычных подарков) от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными (ст. 535 ГК).
- Отсутствие у собственника возможности фактического воздействия на вещь не устраняет сохранения юридической власти собственника над ней. Собственник может требовать устранения нарушений в отношении имущества, в том числе потребовать его возврата.

Право частной собственности граждан на земельные участки

Источники правового регулирования ГК РФ и ЗК

ЗК п. 3 ст. 3 предусматривает возможность регулирования имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними **иными** нормами права, помимо гражданского права. Такое исключение согласно ЗК может быть предусмотрено в **земельном, лесном, водном законодательстве, законодательстве о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.**

ГК (абз. 1 п. 1 ст. 2 ГК; абз. 2 п. 2 ст. 3; ст. 209; п. 1 ст. 260) вытекает, что регулирование названных отношений - прерогатива ГК.

Проблема состоит в том, что оба названных правовых акта, являющиеся федеральными законами, обладают одинаковой юридической силой

Назначение земельных участков граждан

1. под индивидуальное жилищное строительство;
 2. для садоводства или ведения личного подсобного и дачного хозяйства;
 3. для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.
- Граждане как частные собственники земли вправе осуществлять свои правомочия свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц (п. 3 ст. 209 ГК), например, соседствующих землепользователей. При осуществлении своего права собственности, граждане должны использовать земельные участки в соответствии с их **целевым** назначением, с учетом **природоохранных** (экологических) требований и запретов.

Право собственности на жилые помещения

1. Жилые помещения имеют строго целевое назначение. Согласно ст. 288 ГК РФ, жилые помещения предназначены исключительно для проживания граждан, а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению такими объектами недвижимости должно производиться в соответствии с целевым назначением этих вещей.

2. В соответствии со ст. 30 ЖК РФ, собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных ГК РФ, ЖК РФ.

Бремя собственности гражданина, собственника жилого помещения

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Признаки жилого помещения

1. Жилое помещение должно быть изолированным. Так, не могут относиться к жилым помещениям смежные комнаты либо части комнат.
2. Любой вид жилого помещения включает в себя комплекс жилых и вспомогательных вещей. Так, жилой дом невозможно оторвать от связанных с ним общим хозяйственным назначением земельного участка, надворных построек, иного имущества. Квартира или комната состоит из собственно жилых комнат, вспомогательных помещений (кухня, санузел, ванна, балкон, лоджия и т.п.) и необходимого для жизнеобеспечения инженерно-технического оборудования (водопровод, энергоснабжение и т.п.). Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве общей собственности на общее имущество дома
3. Жилое помещение является разновидностью недвижимого имущества, которое подлежит обязательной государственной регистрации. В состав жилого помещения входит общая площадь жилого помещения, которая объединяет все его части, включая вспомогательные помещения (кухня, ванна, санузел, встроенная мебель и т. п.).
4. Жилое помещение в установленном порядке признается жилым помещением, т.е. пригодным для проживания.

Приватизация жилых помещений

- Приватизация жилых помещений осуществляется **на основании Закона РФ** от 04 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ» (далее – Закон) (действуют ст.ст.1, 2, 3.1, 4, 6-8, 9.1 и раздел II).
- **Приватизация жилых помещений** – это бесплатная передача в собственность граждан РФ на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде (ст.1 Закона).
- **Принципы приватизации жилых помещений:**
 - 1) *бесплатность* (ст.ст.1, 11 Закона);
 - 2) *добровольность* (ст.1 Закона);
 - 3) *однократность*; вместе с тем, *несовершеннолетние* сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию после достижения ими совершеннолетия (ст.11 Закона).

Не подлежат приватизации (ст.4 Закона):

- 1) жилые помещения, находящиеся в *аварийном состоянии*;
- 2) жилые помещения в *общежитиях*, кроме общежитий, указанных в ст.7 Вводного закона!!! (из этого исходит и судебная практика – см., например, Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 03 апреля 2007 г. № 57-В07-2, Определение Верховного Суда РФ от 21 ноября 2006 г. № 85-В06-19);
- 3) жилые помещения в домах *закрытых военных городков*;
- 4) *служебные* жилые помещения (кроме жилищных фондов совхозов и других с/х предприятий, к ним приравненных);

Условием приватизации

1. обязательное *согласие* всех совместно проживающих (в том числе временно отсутствующих) совершеннолетних *членов семьи*, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. При этом данное правило касается тех случаев, когда член семьи ранее уже участвовал в приватизации другого жилого помещения(см. Определение Верховного Суда РФ от 27 ноября 2007 г. № 33-В07-6).

2. Лицо, давшее согласие, *может и не принимать непосредственное участие* в приватизации (не стать собственником), сохраняя право на бесплатную приватизацию.

3. В зависимости от количества проживающих, а также их участия (неучастия) в приватизации помещения передаются *либо в общую собственность либо в собственность одного из проживающих лиц*(ст.2 Закона). В настоящее время при множественности собственников (кроме супругов) в силу п.3 ст.244 ГК РФ речь может идти только о долевой собственности; Закон в прежней редакции допускал и совместную, которая, однако, в случае смерти одного из собственников должна трансформироваться в долевую (доли при этом признаются равными) (ст.3.1 Закона).

продолжение

5) находящийся в сельской местности жилищный фонд *стационарных учреждений социальной защиты населения*. Здесь стоит учитывать, что данное положение в той мере, в какой оно распространяется на фонд, находящийся *вне* территорий учреждений, не может применяться (Определение Конституционного Суда РФ от 10 декабря 2002 г. № 316-О: при этом имеется в виду не то особое жилье социального использования (интернаты, дома для престарелых и др.), которое действительно имеет целевое назначение и не должно подлежать приватизации, а жилищный фонд, который расположен вне территорий социальных учреждений стационарного типа, не составляет с ними единой инфраструктуры и предоставляется именно работникам этих учреждений);

!!!

Если для названных случаев № 1-3 запрет на приватизацию *абсолютен*, то применительно к случаям №№ 4, 5 –*относителен*(собственник фонда вправе принять решение о приватизации (ст.4 Закона), но понуждение собственника к передаче помещения в собственность гражданина недопустимо (см. Определение Конституционного Суда РФ от 21 декабря 2004 г. № 441-О)).

Процедура приватизации

- Подача гражданами *заявления о приватизации*;
- принятие решения о приватизации в *двухмесячный срок*
- Заключение *договора передачи жилого помещения в собственность*
- *Государственная регистрация права частной собственности граждан*
- (в течение 15 календарных дней – *Методические рекомендации об особенностях государственной регистрации прав граждан на жилые помещения, приобретаемые на основании договоров передачи в собственность жилых помещений, утв. приказом ФРС от 06 августа 2007 г. № 176*)

Условия «расприватизации»:

- а) помещение является *единственным* местом постоянного проживания для «приватизаторов»;
- б) помещение *свободно от обязательств*(ст.9.1 Закона, ст.20 Вводного закона). Неоднозначную оценку на практике получил вопрос о том, является ли свободным от обязательств помещение, в которое после приватизации были вселены члены семьи.

право на повторную приватизацию после «расприватизации» **не** возникает (Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ заIVквартал 2005 г., утв. постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 01 марта 2006 г.; ответ на вопрос № 46).

- Если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, **умер до оформления договора** или до государственной регистрации права собственности, то в случае возникновения спора по поводу включения помещения (его части) в наследственную массу, необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника, если наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию, не отозвал свое заявление, поскольку по не зависящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано (п.8 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8).

Право собственности граждан предпринимателей

- Граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без создания юридического лица, вправе иметь в собственности различное имущество, посредством которого они осуществляют свою такую деятельность, в том числе «средства производства».
- Личное имущество гражданина-предпринимателя не обособляется от имущества, используемого им для осуществления предпринимательской деятельности. Поэтому по своим обязательствам гражданин-предприниматель, в соответствии со ст. 24 ГК РФ, отвечает всем, принадлежащим ему имуществом.

Право собственности юридических

лиц
К субъектам права частной собственности относятся **коммерческие организации** (хозяйственные товарищества и общества), производственные кооперативы), **некоммерческие организации** (фонды, ассоциации и союзы, некоммерческие партнерства, автономные некоммерческие организации, государственные корпорации, товарищества собственников жилья потребительские кооперативы и др.).

продолжение

- Юридические лица являются **едиными и единственными собственниками своего имущества**, в том числе имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) участников (членов) (п. 3 и 4 ст. 213 ГК РФ). Никакой долевой или иной собственности учредителей (участников, членов) на имущество юридического лица не возникает. Исключением являются **государственные и муниципальные предприятия, а также учреждения. У таких юридических лиц право собственности на имущество имеют их учредители**, а они сами осуществляют права владения, пользования и распоряжения этим имуществом в пределах, установленных соответствующим правовым режимом (право хозяйственного ведения или оперативного управления).
- правовой режим собственности юридического лица зависит от вида организационно-правовой формы (субъекта) и специфики принадлежащего ему имущества (объекта)

Собственность хозяйственных товариществ и обществ

Имущество хозяйственного общества или товарищества состоит из формируемого его учредителями (участниками) **уставного (складочного) капитала** и имущества, возникшего по иным основаниям (сделки и пр.). Управление и распоряжение имуществом товарищества осуществляют полные товарищи, а управление и распоряжение имуществом общества — специально создаваемые органы общества. В отношении обществ установлены **минимальный размер уставного капитала**. Если на конец финансового года стоимость чистых активов общества становится меньше минимального размера уставного капитала, общество подлежит ликвидации. При выходе из товарищества или общества (кроме акционерного общества) участнику выдается или выплачивается причитающаяся ему доля имущества общества или товарищества и, соответственно, уменьшается стоимость имущества юридического лица. Выход акционера из акционерного общества возможен только путем отчуждения акции другому акционеру или третьему лицу.

Собственность кооператива

- Кооперативу на праве собственности может принадлежать любое имущество, не изъятое из оборота, а имущество, ограниченное в обороте, — с соблюдением установленных ограничений. Потребительский кооператив как некоммерческая организация обладает специальной правоспособностью, что несколько ограничивает перечень имущества, которым он может обладать на праве собственности. Управление и распоряжение имуществом кооператива осуществляют специально создаваемые органы управления кооператива. Собственностью кооператива является формируемый его членами **паевой фонд, а также имущество, приобретенное кооперативом по иным основаниям.** В законе или уставе кооператива может быть предусмотрено создание различных целевых фондов, в том числе неделимых (например, создание резервного фонда в производственном кооперативе). При выходе из кооператива члену выплачивается стоимость его пая или выдается имущество, соответствующее стоимости пая. Оставшееся после ликвидации кооператива имущество распределяется между его членами

Собственность некоммерческого юридического лица

Собственностью некоммерческих организаций является имущество, переданное им их учредителями (участниками), а также имущество, приобретенное по иным основаниям. Указанные организации вправе использовать принадлежащее им на праве собственности имущество только в соответствии с целями их деятельности, определенными в учредительных документах. Основаниями возникновения права собственности некоммерческих организаций могут являться поступления от учредителей, добровольные пожертвования имущество, полученное от осуществления разрешенной предпринимательской деятельности, государственное финансирование и т.д.

учредители некоммерческих организаций (за исключением учреждений) не имеют каких-либо имущественных (вещных, обязательственных) прав на переданное им имущество (п. 1 ст. 50 ГК). При ликвидации некоммерческой организации оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество направляется согласно учредительным документам на цели, в интересах которых она была учреждена или на благотворительные цели, если иное не предусмотрено законом.

Субъекты государственной собственности

- Применительно к праву государственной собственности ст. 214 ГК устанавливает правило о множественности субъектов государственной собственности:
- Российская Федерация в целом (в отношении имущества, составляющего федеральную собственность),
- субъекты в отдельности - республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа (в отношении имущества, составляющего собственность субъекта Федерации).

Государственная собственность

- По общему правилу земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

- Статья 72 Конституции РФ предусматривает возможность нахождения в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов вопросов владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами. Совместное ведение вопросами собственности в отношении указанных объектов означает прежде всего решение на основе договора вопросов отнесения государственного имущества к федеральной собственности либо к собственности субъектов РФ, но не предполагает установления общей совместной собственности субъектов РФ, на территории которых расположены данные объекты, и Российской Федерации в целом. Как собственники принадлежащего им имущества, Российская Федерация и ее субъекты независимы и не отвечают по обязательствам друг друга (п. 5 ст. 126 ГК).

- государственная собственность представляет собой форму собственности, имеющую целью общенародное присвоение имущества, обособленного от имущества других организаций и граждан. Совпадение общенародных и государственных интересов в сфере присвоения материальных благ основывается на конституционном положении, согласно которому носителем и единственным источником власти в РФ является ее многонациональный народ (ч. 1 ст. 3 Конституции РФ).
- **Право государственной собственности в объективном смысле** представляет собой совокупность правовых норм, закрепляющих принадлежность материальных благ Российской Федерации и субъектам РФ, правомочия по использованию принадлежащего им имущества и обеспечивающих защиту прав собственников в случае их нарушения.
- **В субъективном смысле** право государственной собственности включает в себя правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, осуществляемые собственниками по своему усмотрению с учетом общенародных интересов.

Содержание права собственности государства

- Право **владения** имуществом, принадлежащим РФ и субъектам РФ, означает, что в их охраняемом законом обладании находятся материальные ценности. Право владения связано с возможностью осуществлять учет имущества и его охрану. При передаче части имущества своим организациям (учреждениям и предприятиям) государство, субъект РФ сохраняют за собой право владения этим имуществом, поскольку правомочие владения государственной организации не исчерпывает право владения субъекта права государственной собственности, оно не совпадает с ним ни по объему, ни по назначению

- Право пользования означает закрепленную за государством, субъектом РФ возможность целенаправленно извлекать из имущественных ценностей выгоду в интересах всего народа Российской Федерации, субъекта РФ в целях удовлетворения его материальных потребностей и создания условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека.
- Право распоряжения субъектов права государственной собственности должно состоять в их возможности определять юридическую судьбу имущества путем изменения его принадлежности, состояния или назначения с учетом публичных интересов.

Управление гос. собственностью

- Управление государственной собственностью и реализация правомочий собственника осуществляются через систему государственных органов юридическими и физическими лицами, которые можно объединить в две группы.
- **К первой группе** относятся органы государственной власти, наделенные общей или специальной правоспособностью. В рамках компетенции, установленной нормативными актами, определяющими их правовой статус, органы государственной власти от имени Российской Федерации либо субъектов РФ осуществляют правомочия собственника.
- **Вторую группу** составляют государственные органы, а также юридические лица и граждане, которые выполняют возложенные на них функции в случаях и порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ, нормативными актами субъектов РФ по их специальному поручению и от их имени.

- Минэкономразвития
- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).
- Федеральное агентство по управлению государственным имуществом

К его компетенции отнесены полномочия, связанные с проведением единой государственной политики в области имущественных и земельных отношений; управлением и распоряжением государственным имуществом и земельными ресурсами в пределах своей компетенции; регулированием деятельности на рынке недвижимости и при осуществлении оценочной деятельности; координацией в случаях, установленных законодательством РФ, деятельности в области имущественных и земельных отношений иных федеральных органов исполнительной власти и органов исполнительной власти субъектов РФ.

- **Российский фонд федерального имущества, который действует при Правительстве РФ** в Российский фонд федерального имущества выступает учредителем акционерных обществ, приобретает доли участия (паи, акции) в капитале обществ и товариществ, осуществляет иные действия, связанные с реализацией прав, вытекающих из владения долями участия (паями, акциями).
- **Федеральное казначейство РФ** по поручениям Правительства и министра финансов осуществляет операции со средствами федерального бюджета, участвует в обеспечении управления и обслуживания государственного внутреннего и внешнего долга страны, организует и осуществляет размещение на возвратной и платной основе централизованных финансовых ресурсов, находящихся в ведении федерального Правительства, ведение операций по учету государственной казны. В случаях, предусмотренных законом, Федеральное казначейство РФ может выступать истцом в суде в защиту права государственной собственности.

Имущество Смоленской области

Закон Смоленской области от 27 февраля 2002 года N 22-з «О порядке управления и распоряжения государственной собственностью Смоленской области (с изменениями на 15 ноября 2017 года)»

- Объекты государственной собственности Смоленской области подлежат обязательному учету.
- Учет объектов государственной собственности Смоленской области осуществляется департаментом имущественных и земельных отношений в реестре государственной

Объекты права государственной собственности

- В собственности государства может находиться **любое имущество**, в том числе и то, которое не входит в круг объектов права частной собственности: имущество, составляющее исключительную собственность государства. Это имущество, которое находится в исключительном обладании общества и используется исключительно в интересах народа или для обслуживания особых государственных нужд.
- Объекты исключительной государственной собственности функционируют в особом правовом режиме, который на законодательном уровне до конца не определен. Режим имущества, **составляющего исключительную государственную собственность, связан с монополией государства** на это имущество, ограничением его оборотоспособности и, как правило, с наложением законодательных запретов на обращение его в частную собственность. Так, в случае обнаружения клада, содержащего вещи, относящиеся к памятникам истории или культуры, они подлежат передаче в государственную собственность (ст. 233 ГК).

Объекты

- Круг объектов, составляющих исключительную государственную собственность, определен законодательно. Перечень таких объектов содержится, в частности, в ст. 71 Конституции РФ, в Приложении N 1 к **Постановлению Верховного Совета РСФСР от 27 декабря 1991 г. "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность"**

Исключительная собственность государства

- недра, лесной фонд, водные ресурсы, ресурсы континентального шельфа, территориальных вод и морской экономической зоны, а также иные природные объекты, объекты историческо-культурного наследия и некоторые художественные ценности общенационального значения; имущество государственной казны, Вооруженных Сил; объекты оборонного производства, ядерной энергетики; расщепляющиеся материалы; ядовитые и наркотические вещества; другие объекты и имущества.

Разграничение государственной собственности

- Правовое регулирование отношений в области разграничения государственной собственности на землю осуществляется также Федеральным законом от 17 июля 2001 г. N 101-ФЗ "О разграничении государственной собственности на землю".
- Приложении N 2 к Постановлению Верховного Совета РСФСР от 27 декабря 1991 г. "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность

Виды государственного

имущества

- часть государственного имущества закрепляется за государственными юридическими лицами на ограниченных вещных правах: **праве хозяйственного ведения или оперативного управления**

"распределенное" государственное имущество является базой для участия организаций в гражданском обороте и основой их имущественной самостоятельности. Оно не может использоваться для обеспечения покрытия возможных долгов государства, поскольку предприятия и учреждения, как юридические лица, не отвечают своим имуществом по долгам учредившего их собственника - государства.

- Другая часть имущества, принадлежащего РФ, субъектам РФ на праве собственности, не закрепленного за государственными предприятиями и учреждениями, образует соответственно **государственную казну** Российской Федерации, казну республики в составе РФ, казну края, области, автономного округа, автономной области, города федерального значения.
- Казна Российской Федерации, казна субъекта Федерации состоит из средств соответствующего бюджета и иного

- Имущество, не закрепленное за государственными предприятиями и учреждениями ("**нераспределенное**" **государственное имущество**) и не относящееся к объектам исключительной государственной собственности, может быть объектом взыскания кредиторов государства-собственника по его обязательствам.
- Реальным объектом взыскания являются прежде всего бюджетные средства. Эти же средства служат источником дополнительной (субсидиарной) ответственности государства по долгам его казенных предприятий и учреждений при недостатке у них денежных средств для расчетов со своими кредиторами, а также по долгам предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения, в случае его банкротства, если несостоятельность юридического лица вызвана учредителями (участниками), собственником имущества юридического лица или другими лицами, которые имеют право давать обязательные для этого юридического лица указания либо имеют возможность иным образом определять его действия (п. 3 ст. 56 ГК)

Основание возникновения права государственной собственности

- общегражданские способы. Основания, по которым собственником может стать не только государство, но и любой другой субъект гражданского права.
- Вторую группу составляют основания, по которым только государство может стать собственником соответствующего **имущества** : национализация, реквизиция, конфискация, иные случаи принудительного изъятия государством имущества из частного владения; налоги и иные обязательные платежи (пошлины, сборы и т.д.), переход по наследству выморочного имущества.

Прекращение государственной собственности

- Государственная собственность прекращается также в результате такого специального способа прекращения права собственности, каким является **приватизация**.
- Под приватизацией понимается переход имущества из публичной (государственной или муниципальной) в частную собственность граждан или юридических лиц в порядке и на условиях, предусмотренных специальным законодательством о приватизации. При приватизации государственного и муниципального имущества применяются положения, предусмотренные Гражданским кодексом, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, если законом о приватизации не предусмотрено иное (ст. 217 ГК). Это означает, что "в соответствии с общим правилом об исключении специальным законом действия общего закона отношения приватизации выведены в основном из-под действия правил Кодекса. **Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"**"

Право муниципальной собственности

Законодательное закрепление муниципальной собственности наряду с государственной в качестве самостоятельной формы собственности имеет целью **приблизить к реальному обладанию материальными благами тех, кому они по праву принадлежат, - народу.** Преимущество муниципальной собственности перед государственной заключается в том, что владение, пользование, распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности, осуществляются населением **непосредственно или представительными органами местного самоуправления** в соответствии с волей и в интересах населения.

Управление такой собственностью должно находиться в ведении представительных (выборных) органов. Однако не исключается участие в управлении муниципальной собственностью иных органов местного самоуправления, структура которых определяется населением самостоятельно (ч. 1 ст. 131 Конституции РФ)

Объекты муниципальной собственности

- средства местного бюджета
- муниципальные внебюджетные фонды
- имущество органов местного самоуправления
- муниципальные земли и другие природные ресурсы, которые находятся в муниципальной собственности
- Имущество, переданное муниципальным предприятиям и организациям, муниципальные банки, другие финансово-кредитные организации, муниципальный жилищный фонд и нежилые помещения, другие объекты

собственность муниципальных образований

- имущество, предназначенное для решения вопросов местного значения;
- имущество, предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления, в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, а также имущество, предназначенное для осуществления отдельных полномочий органов местного самоуправления, переданных им в предусмотренном законом порядке;
- имущество, предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений в соответствии с нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования;
- имущество, необходимое для решения вопросов, право решения которых предоставлено органам местного самоуправления федеральными законами и которые не отнесены к вопросам местного значения. ([ст. 50](#) Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации")

Виды муниципального

имущества

- Муниципальное имущество, закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.
- Муниципальная казна соответствующего муниципального образования, которая состоит из средств местного бюджета и иного муниципального имущества, не закрепленного за муниципальными предприятиями и учреждениями.

- Специфика муниципальной собственности состоит в том, что ее объекты носят **целевой характер**, т.е. предназначены для решения вопросов местного значения, удовлетворения жилищно-коммунальных, социально-культурных, бытовых и иных потребностей населения соответствующих территорий.
- Основания возникновения муниципальной собственности, источники ее формирования различны. Их можно условно разделить на две группы: **общегражданские** способы и способы, на основании которых может возникнуть только муниципальная собственность, т.е. **специальные способы** возникновения муниципальной собственности.

В собственности муниципальных районов

- 1) имущество, предназначенное для электро- и газоснабжения поселений в границах муниципального района;
- 2) автомобильные дороги местного значения вне границ населенных пунктов в границах муниципального района, а также имущество, предназначенное для обслуживания таких автомобильных дорог;
- 3) пассажирский транспорт и другое имущество, предназначенные для транспортного обслуживания населения между поселениями на территории муниципального района;
- 4) имущество, предназначенное для предупреждения и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций на территории муниципального района;
- 5) имущество, предназначенное для организации охраны общественного порядка на территории муниципального района муниципальной милицией;

- 12) имущество, необходимое для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;
- 13) земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности муниципального района в соответствии с федеральными законами;
- 14) пруды, обводненные карьеры, расположенные на территориях двух и более поселений или на межселенной территории муниципального района;
- 15) имущество, предназначенное для создания, развития и обеспечения охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов местного значения на территории муниципального района;
- 16) имущество, предназначенное для обеспечения поселений, входящих в состав муниципального района, услугами по организации досуга и услугами организаций культуры;

6) имущество, предназначенное для обеспечения общедоступного и бесплатного дошкольного, начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования, а также предоставления дополнительного образования и организации отдыха детей в каникулярное время;

7) имущество, предназначенное для оказания на территории муниципального района скорой медицинской помощи (за исключением санитарно-авиационной), первичной медико-санитарной помощи в амбулаторно-поликлинических и больничных учреждениях, медицинской помощи женщинам в период беременности, во время и после родов;

8) имущество, предназначенное для утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов;

9) архивные фонды, в том числе кадастр землеустроительной и градостроительной документации, а также имущество, предназначенное для хранения указанных фондов;

10) имущество, включая земельные участки, предназначенное для содержания на территории муниципального района межпоселенческих мест захоронения и организации ритуальных услуг;

11) имущество межпоселенческих библиотек;

Виды общей собственности

Общая долевая

каждому из участников принадлежит заранее определенная **доля в праве** на общий объект (но не доля в имуществе). Под долей собственников в общей собственности следует понимать арифметически выраженную ($1/3$, $1/2$ и т.д.) долю в субъективном праве собственности на все общее имущество

Общая совместная

В общей совместной собственности доли участников **не определены**, это право является бездолевым. Доли участников общей совместной собственности устанавливаются лишь при решении вопроса о выделе из нее или разделе общего имущества.

Долевая собственность	Совместная
<p>Согласно п. 3 ст. 244 ГК РФ общая собственность предполагается долевой, если законом не предусмотрена совместная собственность на имущество</p>	<p>Отношения общей совместной собственности могут иметь место только в случаях, предусмотренных законом.</p> <p>Совместной может быть собственность супругов (ст. 256 ГК РФ; ст. 34 СК РФ), собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 257 ГК РФ; Федеральный закон "О крестьянском (фермерском) хозяйстве"),</p>
<p>трансформация режима общей долевой собственности в режим совместной собственности не допускается</p>	<p>указанные субъекты вправе отступить от режима совместной собственности и посредством заключения соглашения установить режим долевой собственности, если последний в большей мере отвечает их интересам (п. 5 ст. 244 ГК РФ). – Например Брачный договор</p>

Право общей долевой собственности

Право общей долевой собственности в **объективном смысле** - это совокупность правовых норм, регулирующих отношения принадлежности составляющего единое целое имущества одновременно несколькими лицам в определенных долях.

В субъективном смысле право общей долевой собственности - это право двух и более лиц по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им в определенных долях имуществом, составляющим единое целое

ГК РФ в п. 1 ст. 245 закрепляет презумпцию равенства долей участников общей долевой собственности. Доли считаются равными, если они не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех участников общей долевой собственности (п. 1 ст. 245 ГК РФ). Принцип равенства долей в праве общей собственности может быть изменен и соглашением собственников. В частности, соглашением участников общей долевой собственности может быть установлено, что их доли определяются в зависимости от вклада каждого в образование и приращение общего имущества.

Неотделимые улучшения

- Если участник долевой собственности **за свой счет и с соблюдением установленного порядка** внес в общее имущество неотделимые улучшения, то он может требовать увеличения своей доли соразмерно возрастанию стоимости имущества (п. 3 ст. 245 ГК РФ).
- Так, в случае увеличения одним из собственников с соблюдением установленных правил за свой счет полезной площади жилого дома доля в праве общей собственности на дом и порядок пользования помещениями в нем подлежат соответствующему изменению по требованию этого собственника. **При несоблюдении порядка использования общего имущества** (например, без согласия всех собственников на внесение в имущество улучшений) лицо, осуществившее соответствующие улучшения, не имеет права на увеличение размера своей доли.

Владение, пользование, распоряжение долевой собственностью

- Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении соглашения - в порядке, устанавливаемом судом.
- Каждый участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.
- Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников (п. 1 ст. 246 ГК РФ). Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и

Распоряжение долей в праве

собственности

Каждый участник общей долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать под залог **свою долю** либо распорядиться ею иным образом (п. 2 ст. 246 ГК РФ). На это согласия других собственников не требуется. Однако при отчуждении доли **по договору купли-продажи или мены** постороннему лицу остальные сосособственники имеют **преимущественное право** покупки доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случаев продажи с публичных торгов (ст. 250 ГК РФ)

Преимущественное право

1. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

2. Если остальные участники права общей собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на **недвижимое имущество в течение месяца**, а в праве собственности на **движимое имущество - в течение 10 дней** со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

При наличии **письменных нотариальных отказов от преимущественного права покупки от всех участников долевой собственности** сделку по продаже доли можно заключить до истечения месяца с момента уведомления сособственников

3. Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, **подлежат нотариальному удостоверению**,

Статья 42 ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2018

- Доля в праве общей собственности переходит к приобретателю по договору **с момента заключения договора**, если соглашением сторон не предусмотрено иное, а если договор подлежит государственной регистрации - с момента такой **регистрации**.
- **Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на **общее имущество и обременения такого имущества**.**

- При продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся сособственником, к заявлению о государственной регистрации прав прилагаются документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее. К заявлению о государственной регистрации прав могут прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли и оформленные в соответствии с законодательством Российской Федерации. В этом случае государственная регистрация перехода права на долю в общей собственности проводится независимо от срока, прошедшего с даты извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности.
- В случае, если число участников долевой собственности на недвижимое имущество превышает двадцать, вместо извещения в письменной форме остальных участников долевой собственности продавцом доли в праве общей собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу может быть размещено извещение об этом на официальном сайте. Данное правило не распространяется на извещения о продаже доли в праве общей собственности на жилые помещения.

Статья 42 ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2018)

Последствия нарушения преимущественного права покупки

- При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право **в течение трех месяцев** требовать в судебном порядке **перевода на него прав и обязанностей покупателя** (п. 3 ст. 250 ГК РФ). Уступка преимущественного права покупки доли третьим лицам, не являющимся **сособственниками**, не допускается

Раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли

- При **разделе** общего имущества право общей долевой собственности **прекращается** для всех его участников; каждый из бывших собственников становится единоличным собственником предоставленного имущества.
- **Выдел доли** в общем имуществе характеризуется тем, что один или несколько участников общей собственности выбывают из ее состава, а для других отношения общей собственности **сохраняются, но в измененном виде**, так как изменяется размер долей оставшихся собственников на уменьшенное в объеме общее имущество.
- Если участников долевой собственности только двое, то выдел доли одного из них также ведет к прекращению права общей собственности.
- Право требовать выдела своей доли из общего имущества принадлежит каждому собственнику, и для его осуществления **согласия остальных участников долевой собственности не требуется**. Как раздел общей долевой собственности, так и выдел из нее доли могут произойти по взаимному согласию участников общей долевой собственности (п. 1 ст. 252 ГК РФ). Если участники долевой собственности не достигли соглашения о способе и условиях раздела или выдела, то любой из них может обратиться в суд с иском

Порядок выдела доли

- По общему правилу раздел или выдел доли производится в натуре.
- В тех случаях, когда выдел доли в натуре не может быть произведен вследствие **неделимости объекта общей** собственности, выделяющийся участник вправе потребовать от остальных собственников выплаты стоимости его доли.
- В случаях **несоразмерности стоимости имущества**, выделяемого в натуре участнику долевой собственности, его доле в праве общей собственности.
- В зависимости от того, превышает ли доля в натуре долю в праве или наоборот, обязанность по выплате компенсации возлагается либо на выделяющегося собственника в пользу остальных участников долевой собственности, либо, напротив, на последних в пользу

- Выплата компенсации вместо выдела доли в натуре без согласия выделяющегося сособственника возможна по решению суда в следующих случаях:
 - если доля участника незначительна
 - не может быть реально выделена и сособственник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества.

Общая совместная собственность

- Право общей совместной собственности **в объективном смысле** - это совокупность правовых норм, регулирующих отношения принадлежности одновременно нескольким лицам составляющего единое целое имущества, в котором их доли заранее не определены.
- Право общей совместной собственности **в субъективном смысле** - право нескольких лиц по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им составляющим единое целое имуществом, в котором их доли заранее не определены.

Субъекты права совместной собственности

- супруги
- члены крестьянского (фермерского) хозяйства
- . В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации предлагается ограничить круг имущества, которые могут находиться в совместной собственности, только имуществом супругов (п. 4.6)

Распоряжение общей совместной собственностью

- любой из участников совместной собственности вправе вступать в отношения с третьими лицами и совершать сделки по распоряжению общим имуществом (п. 3 ст. 253 ГК РФ).
- При совершении таких сделок действует **презумпция согласия остальных собственников**. Опровергнуть эту презумпцию можно только в том случае, если **будет доказано, что третье лицо по сделке знало или заведомо должно было знать об отсутствии необходимых полномочий у участника совместной собственности**.
- Иск о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлен в суд в течение **одного года со дня**, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной. Каждая из сторон по сделке, признанной недействительной, обязана возвратить другой все полученное в натуре, а в случае невозможности

- Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей **нотариального удостоверения и (или) государственной регистрации**, требуется **четко выраженное согласие обоих супругов на заключение подобных сделок**. Волеизъявление супругов на совершение указанных сделок должно быть выражено **супругами лично** при заключении сделки. Если один из супругов не может присутствовать при этом, то его желание заключить сделку должно быть выражено в письменной форме и **нотариально удостоверено**. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение такой сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки

- имущество, **нажитое супругами во время брака**, является их **совместной собственностью**, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества.
- Во-первых, данная норма, имеющая **диспозитивный характер**, предусматривает возможность выбора поведения супругов в отношении своего имущества. Супруги вправе по своему усмотрению выбрать правовой режим, которому будет подчиняться их имущество. С одной стороны, это может быть режим, предусмотренный нормами гражданского и семейного законодательства; с другой стороны, режим, самостоятельно сконструированный самими супругами посредством заключения брачного договора (ст. 40 СК РФ), соглашения об определении долей в общем имуществе (п. 1 ст. 39 СК РФ), соглашения о разделе общего имущества (п. 2 ст. 38 СК РФ).
- Во-вторых, **устанавливается презумпция (предположение) общности супружеского имущества при действии законного режима**. Имущество, нажитое супругами во время брака, признается их общей совместной собственностью до тех пор, пока не будет доказано, что те или иные вещи или имущественные права являются объектами отдельной собственности каждого из супругов.

раздельное имущество

СУПРУГОВ

- добрачное имущество;
- имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования; (п. 2 ст. 256 ГК РФ)
- вещи индивидуального пользования (за исключением предметов роскоши)
- имущество, полученным одним из супругов во время брака по безвозмездным сделкам (ст. 36 СК РФ)

**признание имущества одного из
супругов совместной собственностью.**

**значительное увеличение
стоимости индивидуального
имущества вследствие
вложений, произведенных из
общего имущества супругов
или имущества другого
супруга**

В случае заключения одним из супругов договора займа или совершения иной сделки, связанной с возникновением долга, такой долг может быть признан общим лишь при наличии обстоятельств, вытекающих из п. 2 ст. 45 СК РФ, бремя доказывания которых лежит на стороне, претендующей на распределение долга. (Обзор ВС РФ апрель 2016)

«...для возложения на П. солидарной обязанности по возврату заемных средств обязательство должно являться общим, то есть, как следует из п. 2 ст. 45 СК РФ, возникнуть по инициативе обоих супругов в интересах семьи, либо являться обязательством одного из супругов, по которому все полученное было использовано на нужды семьи. Пунктом 2 ст. 35 СК РФ, п. 2 ст. 253 ГК РФ установлена презумпция согласия супруга на действия другого супруга по распоряжению общим имуществом. Однако положения о том, что такое согласие предполагается также в случае возникновения у одного из супругов долговых обязательств с третьими лицами, действующее законодательство не содержит. Напротив, в силу п. 1 ст. 45 СК РФ, предусматривающего, что по обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество этого супруга, допускается существование у каждого из супругов собственных обязательств.»

Распоряжение имуществом в КФХ

Соглашением собственников
совершение сделок может возлагаться на
одного из них, например на главу
крестьянского (фермерского) хозяйства,
который совершает сделку с общим
имуществом с учетом общих, а не только
личных интересов (ст. 8 Закона о КФХ).

Раздел имущества крестьянского (фермерского) хозяйства

- Общее имущество подлежит разделу только в связи с выходом из крестьянского (фермерского) хозяйства всех его членов ([п. 1 ст. 258](#) ГК РФ, [п. 1 ст. 9](#) Федерального закона "О крестьянском (фермерском) хозяйстве").
- Выдел доли из общего имущества крестьянского (фермерского) хозяйства происходит при выходе из хозяйства одного из его членов. При этом имущество в натуре не выделяется. Вышедший из хозяйства имеет право только на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности на это имущество ([п. 2 ст. 258](#) ГК РФ, [п. 2 ст. 9](#) ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве").

- Земельный участок делится в особом порядке, установленном земельным законодательством. При выходе одного из членов земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству, разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности на это имущество.
- Закон допускает преобразование имущества крестьянского (фермерского) хозяйства в хозяйственное товарищество или производственный кооператив. Такое юридическое лицо становится обладателем права собственности на имущество, переданное ему в форме вкладов и других взносов членами фермерского хозяйства, а также на имущество, полученное в результате деятельности последнего и приобретенное по иным основаниям, допускаемым законом. Размер вкладов определяется исходя из размера долей в праве общей собственности на имущество хозяйства.