

## **Тема 3. Право собственности и другие вещные права**

План:

1. Вещное право и право собственности.
2. Институты права собственности: приобретение права собственности, прекращение права собственности, общая собственность.
3. Общая собственность.
4. Защита права собственности.

# 1. Вещное право и право собственности

Собственность - всеобъемлющее, исключительное, абсолютное обладание вещами, иными благами, выражающее через соответствующие субъективные права прямую связь («без посредников») человека с вещью, иным благом.

- Право собственности в объективном смысле - совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения по владению, пользованию, распоряжению имуществом
- Право собственности в субъективном смысле - возможность определенного поведения управомоченного лица и одновременно его возможность требовать должного поведения от обязанных лиц.

**Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (п. 1 ст. 209 ГК РФ).**

- Право владения – физическое или хозяйственное господство над вещью. Различают законное (титульное) и незаконное.
- Право пользования – право извлекать полезные свойства вещи, получения от нее плодов, продуктов, доходов. Этим правом может обладать не только собственник, но и не собственник.
- Право распоряжения – право определять юридическую судьбу вещи (продать, подарить, обменять или передать другому субъекту во владение, пользование). Как правило, принадлежит только собственнику.

- Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 210 ГК РФ).
  
- На собственнике лежит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 211 ГК РФ).
  
- В РФ признаются частная (ст. 213), государственная (ст.214), муниципальная (ст. 215) и иные формы собственности (ч. 1 с. 8 Конституции РФ, ст. 212 ГК РФ).

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются (ст. 216 ГК РФ):

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК РФ);
- сервитуты (ст. 274, 277 ГК РФ));
- право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (ст. 296 ГК РФ).

- Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества.
- Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество.
- Вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном ст. 305 ГК РФ.

## **2. Институты права собственности**

### **Приобретение права собственности.**

Право собственности приобретается в результате инициативы субъекта гражданского права на основании и в порядке, установленных Гражданским кодексом РФ, другими законами и нормативными актами в соответствии с основными началами гражданского законодательства; в результате приобретения соответствующий субъект становится собственником имущества.

Основания приобретения могут быть подразделены на две основные группы:

(1) приобретение права собственности на данное имущество впервые, т.е. имущество, которое еще не было предметом права собственности;

(2) приобретение права собственности на данное имущество вторично, т.е. имущество, которое уже было предметом права собственности у других лиц.

(1) Первичное приобретение права собственности:

а) приобретение права собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя или для продажи (ст. 218, 219 ГК РФ); приобретение права собственности на плоды, продукцию, доходы (ст. 136 ГК РФ): право собственности возникает с момента создания у изготовителя (для недвижимого имущества – с момента государственной регистрации);

б) переработка (ст. 220 ГК РФ): право собственности возникает у собственника материалов или лица, осуществившего переработку;

в) сбор или добыча общедоступных для сбора вещей (сбор ягод, добыча (вылов) рыбы и др.) (ст. 221 ГК РФ): право собственности возникает у лица, осуществившего сбор или добычу;

г) приобретение права собственности на постройку, возводимую при отсутствии надлежащих правовых оснований (ст. 222 ГК РФ - самовольная постройка): право собственности может быть приобретено лицом, которому принадлежит земельный участок.

(2) Вторичное приобретение права собственности:

а) приобретение права собственности по возмездной сделке - на основании договора купли-продажи, мены или иной возмездной сделки об отчуждении имущества: право собственности у лица возникает с момента передачи вещи или с момента регистрации, когда отчуждение данного имущества подлежит государственной регистрации (ст. 223 ГК РФ);

б) переход имущества данному лицу в порядке наследства в соответствии завещанием или законом (часть 3 раздел V ГК РФ);

в) переход имущества к правопреемнику при реорганизации юридического лица;

г) приобретение имущества (дачи, квартиры, гаража и др.) членом жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, полностью внесшим свой паевой взнос (п. 4 ст. 218 ГК РФ).

## Иные основания приобретения права собственности.

- **Бесхозной** является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался.
  
- Если это не исключается правилами ГК РФ о приобретении права собственности на вещи, от которых собственник отказался (ст. 226), о находке (ст.ст. 227, 228), о безнадзорных животных (ст. 230, 231) и кладе (ст. 233), право собственности на бесхозные движимые вещи может быть приобретено в силу приобретательной давности (ст.234 ГК РФ).

## **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 (ст. 235 ГК РФ).

Общее правило: принудительное изъятие у собственника имущества не допускается (п. 2 ст. 235 ГК РФ).

Исключение составляют случаи, установленные Гражданским кодексом РФ.

Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся (ст. 235 ГК РФ):

- 1) обращение взыскания на имущество по обязательствам (ст. 237);
- 2) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (ст. 238);
- 3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка (ст. 239);
- 4) выкуп бесхозно содержимых культурных ценностей, домашних животных (ст.ст. 240, 241);
- 5) Реквизиция (ст. 242);
- 6) конфискация (ст. 243);
- 7) отчуждение имущества в случаях, предусмотренных п. 4 ст. 252, п.2 ст. 272, ст. ст. 282, 285, 293, пунктами 4 и 5 статьи 1252 ГК РФ;
- 8) 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;
- 9) 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.

### 3. Общая собственность

Общая собственность - это собственность на имущество, принадлежащее двум или нескольким лицам (ст. 244 ГК РФ).

Общая собственность в гражданском праве подразделяется на:

- а) общую долевую;
- б) общую совместную.

**Общая долевая собственность** - это общая собственность, в которой определена доля каждого собственника в праве;

- Долевой характер собственности презюмируется: общая собственность является долевой, за исключением случаев, когда законом предусматривается образование совместной собственности (п. 3 ст. 44 ГК РФ). Доли сторон считаются равными (если законом или соглашением сторон доли не определены в иных размерах).
- Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Каждый из собственников вправе по своему усмотрению распорядиться своей долей. При продаже доли постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается (ст.ст. 246, 250 ГК РФ).
- Владение и пользование имуществом при долевой собственности осуществляется по соглашению сторон. Распределение же доходов, продукции, плодов и участие в расходах по содержанию имущества - соразмерно долям (ст.ст. 247-248 ГК РФ).
- Раздел долевой собственности и выдел из нее осуществляется по соглашению сторон, а при необходимости - судом, при соблюдении порядка, предусмотренного ст. 252 ГК РФ.

**Общая совместная собственность** - это общая собственность, в которой доля каждого собственника не определена.

- Участники собственности сообща владеют и пользуются имуществом, распоряжаются им по согласию всех ее участников (ст. 253 ГК РФ).
- Раздел совместной собственности и выдел из нее могут быть осуществлены после предварительного определения доли каждого участника общей собственности (ст. 254 ГК РФ).
- Виды: собственность супругов (ст. 256 ГК РФ), собственность крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 257 ГК РФ).

## 4. Защита права собственности

Под **защитой права собственности** понимается совокупность средств, предусмотренных законом, которые применяются в связи с нарушением права собственности и направлены на ее восстановление, а также защиту имущественных интересов собственника.

Систему защиты права собственности условно можно разбить на четыре группы:

1) вещно-правовые средства защиты права собственности:

- иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 302 ГК РФ);
- иск об устранении нарушений, не соединенных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ);
- иск о признании права собственности.

2) обязательственно-правовые средства; их отличает то, что они защищают право собственности не напрямую, т.е. их первоначальной задачей является защита имущественных интересов собственника.

3) такие средства защиты, которые вытекают из других институтов гражданского права:

- защита имущественных интересов собственника, которого суд признал безвестно отсутствующим или умершим;

- защита интересов сторон в случаях, когда судом сделка признана недействительной;

- ответственность залогодержателя;

- и другие.

4) такие средства, которые защищают интересы собственника даже после прекращения за ним указанного права (лишь в случаях, когда прекращение права собственности произошло по основаниям, предусмотренным в законе):

- гарантии собственнику в случае национализации его имущества;

- обязательная выплата стоимости имущества при его изъятии в случаях стихийных бедствий и иных чрезвычайных обстоятельствах;

- обязательная выплата при изъятии земельного участка для государственных нужд;

- и другие.