

Тема: ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИХ ВЕЩНЫХ ПРАВАХ

1. Общие положения о вещном праве

1. Вещное право является многозначной категорией. Можно выделить по крайней мере три значения. Первое - как **подотрасль** гражданского права, второе - как вид имущественных правоотношений и третье - как **субъективное право** лица в конкретном правоотношении. Вещное право оформляет и закрепляет принадлежность вещей субъектам гражданских правоотношений и составляет статику имущественных отношений, регулируемых гражданским законодательством.

Достаточно справедливым представляется утверждение относительно того, что как гражданское законодательство, так и наука гражданского права не сформировали общепринятого определения вещного права.

Как и любое другое право, вещное право следует определить в объективном и субъективном смысле.

В объективном смысле вещное право представляет собой 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 представляет собой юридически обеспеченную возможность управомоченного субъекта - **обладателя вещного права владеть, пользоваться и распоряжаться индивидуально-определенной вещью своей волей и в своем интересе в пределах, установленных действующим законодательством.**

Вещное право является имущественным правом, оно может быть реализовано путем непосредственного воздействия на вещь, без нужды в активных действиях другого лица.

2. Категория вещного права включает в себя:

1) право собственности, которое является весомым и самым широким по объему правомочий;

2) другие ограниченные вещные права.

3. Вещным правам свойственны следующие признаки:

- они оформляют **принадлежность** вещей определенным субъектам. Этим они отличаются от обязательственных прав, оформляющих переход вещей и иных объектов от одних субъектов к другим;

- объектом любого вещного права является **индивидуально-определенная вещь**;

- любое вещное право является **абсолютным**, т.е. таким, в котором управомоченному лицу - носителю вещного права противостоит неопределенный круг лиц обязанных. Обязанность последних является обязанностью пассивного типа, все и каждый должны воздержаться от совершения действий, которые могут причинить вред управомоченному лицу;

- носители вещного права удовлетворяют свой интерес путем **непосредственного воздействия на вещь**, которая находится в сфере их хозяйственного господства. Однако набор правомочий у субъектов различных вещных прав может быть самым разнообразным;

- вещные права защищаются **особыми способами защиты.**

2. Понятие и содержание права собственности

1. Необходимо различать собственность как экономическую категорию и право собственности. **Собственность как экономическая категория** характеризует отношения

в обществе между субъектами по поводу материальных благ, которые необходимы для существования любого общества. Это определенные экономические отношения, которые подвергаются правовому оформлению.

Право собственности является наиболее важным вещным правом. Как и любое вещное право, оно является **абсолютным**, так как точно <1> известен собственник (управомоченное лицо), все остальные лица по отношению к собственнику выступают в качестве обязанных. Наряду с другими признаками вещного права праву собственности свойствен такой признак, как бессрочный характер.

2. В объективном смысле право собственности представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих отношения по поводу присвоения и принадлежности материальных благ определенному лицу или лицам, осуществления собственником правомочий владения, пользования и распоряжения вещью своей волей и в своем интересе, независимо от других лиц.

В субъективном смысле право собственности представляет собой юридически обеспеченную возможность собственника владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащей ему вещью.

Правомочия владения, пользования и распоряжения, принадлежащие собственнику вещи, составляют **содержание** права собственности (ст. 209 ГК).

3. Правомочие владения - это юридически обеспеченная возможность собственника обладать вещью, иметь ее у себя физически, господствовать над ней.

Правомочие владения необходимо отличать от фактического владения вещью. Собственник вещи может передать ее во владение другому лицу, например сдать в аренду. Такое владение также будет являться законным, так как оно основывается на определенном правовом основании - титуле. Владение вещью, не основанное на определенном титуле, следует считать незаконным.

Правомочие **пользования** - это юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи ее полезных свойств. Собственник вещи осуществляет правомочие пользования вещью с учетом ее конкретных потребительских свойств. Собственник вещи может использовать ее в собственных интересах. Так, собственник носит одежду, употребляет продукты питания, проживает в принадлежащем ему жилом помещении. Собственник может передать вещь в пользование другим лицам. Так, в соответствии со ст. 30 ЖК собственник жилого помещения вправе передать его в пользование другим лицам на основании договора найма, безвозмездного пользования или на ином законном основании.

Правомочие **распоряжения** - это юридически обеспеченная возможность определять правовую судьбу вещи. Собственник может осуществлять правомочие распоряжения принадлежащей ему вещью путем совершения как юридических действий, так и фактических. К юридически значимым действиям (юридическим актам) следует отнести совершение собственником сделок, направленных на отчуждение вещи, таких, например, как купля-продажа, дарение. Если собственник уничтожает вещь, то это также означает определение судьбы вещи. Уничтожение вещи при ее потреблении прекращает правоотношение собственности.

Правомочие распоряжения вещью может принадлежать и несобственнику. Так, в соответствии со ст. 76 ЖК наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия наймодателя и совместно проживающих с ним членов семьи вправе передавать его во временное пользование по договору поднайма. Но несобственник никогда не наделяется правом распоряжаться вещью в полном объеме.

4. Действующее законодательство, предоставив собственнику указанные правомочия, устанавливает и пределы их осуществления. Пределы права собственности представляют собой установленные законом границы осуществления права собственности. Например, в соответствии со ст. 30 ЖК к пределам осуществления права собственности на жилое помещение относится необходимость использовать его только по назначению, недопустимость бесхозяйственного обращения с жилым помещением,

необходимость соблюдения прав и законных интересов соседей, правил пользования жилым помещением, правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник земельного участка может продать его, подарить, передать в залог и распорядиться иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте (ст. 260 ГК). Собственник особо ценных и охраняемых государством культурных ценностей не должен допускать бесхозяйственного обращения с ними, которое может грозить утратой ими своего назначения (ст. 240 ГК). Собственник домашних животных не должен обращаться с ними в явном противоречии с установленными на основании закона правилами и принятыми в обществе нормами гуманного обращения с ними (ст. 241 ГК). Нарушения собственником установленных границ осуществления права собственности влекут отрицательные для него последствия, в том числе иногда в виде принудительного прекращения права собственности (ст. ст. 240, 241, 293 ГК).

5. От пределов осуществления права собственности необходимо отличать **ограничения права собственности**. В обоих случаях речь идет о неких границах права собственности, но природа этих границ различается. Если пределы представляют собой объективные границы, то ограничения права собственности субъективны. Они зависят от воли самих субъектов или судебных органов. Договорные ограничения, т.е. зависящие от воли собственника, имеют место в тех случаях, когда последний передал вещи во владение и (или) в пользование другому субъекту, например в аренду (ст. 606 ГК). Собственник жилого помещения, вселив в него гражданина в качестве члена своей семьи, ограничивает себя в осуществлении правомочия пользования жилым помещением (ст. 31 ЖК). Судебные ограничения устанавливаются на основании соответствующего судебного акта при наличии спора.

6. Закон наделяет собственника не только объемом указанных правомочий, но и возлагает на него **бремя содержания** принадлежащей ему вещи и возлагает на него **риск случайной гибели** или случайного повреждения имущества, если только иное не предусмотрено законом или договором (ст. ст. 210, 211 ГК).

Под бременем содержания имущества следует понимать обязанность собственника поддерживать его в надлежащем, исправном, безопасном и пригодном для использования в соответствии с назначением имущества состоянии. Это бремя как неизбежная необходимость, связанная с владением и пользованием вещью, непосредственно "привязана" к праву собственности, следует за ним. Норма, возлагающая на собственника бремя содержания вещи, является диспозитивной. Так, по общему правилу при передаче имущества в аренду на арендодателя возлагается обязанность производить капитальный ремонт вещи, на арендатора - текущий, если только законом или договором не предусмотрено иное (ст. 616 ГК). Достаточно редко усмотрение сторон в договоре по содержанию вещи ограничивается императивными нормами. В договоре социального найма жилого помещения обязанность производить капитальный ремонт жилого помещения всегда является обязанностью наймодателя, наниматель должен осуществлять его текущий ремонт (ст. ст. 65, 67 ЖК). В договоре проката обязанностью арендодателя является проведение как капитального, так и текущего ремонта вещи (ст. 631 ГК).

Под риском в гражданском праве понимаются неблагоприятные последствия, вызванные обстоятельствами, за которые никто не несет ответственность, когда в гибели или в повреждении имущества отсутствует чья-либо вина. Так как на собственника вещи возлагается риск ее случайной гибели или повреждения, то именно сам собственник является лицом, наиболее заинтересованным в том, чтобы разумно и осмотрительно использовать вещь, принимать все необходимые меры к обеспечению ее сохранности. Статья 211 ГК, возлагающая на собственника риск случайной гибели или повреждения вещи, носит диспозитивный характер. Законом или договором может быть предусмотрено и иное. Так, ст. 696 ГК устанавливает, что риск случайной гибели или повреждения вещи, переданной в пользование по договору безвозмездного пользования имуществом,

переходит на ссудополучателя в нескольких случаях, в частности если вещь была передана им другому лицу без согласия ссудодателя.

3. Общие положения о способах возникновения права собственности

1. Способы приобретения права собственности можно классифицировать по различным критериям, однако основное правовое значение имеет деление способов приобретения права собственности на **первоначальные** и **производные**. Критерием для разграничения является наличие (для производных способов) или отсутствие (для первоначальных) **правопреемства**: основано ли право приобретателя на праве прежнего собственника или возникло заново, в силу закона <1>.

<1> В науке существуют иные точки зрения. В частности, высказывалось мнение, что деление на первоначальные и производные способы необходимо производить по волевому критерию - исходя из того, возникает право по воле прежнего собственника или нет.

Правовое значение данного деления очевидно. Например, при покупке вещи, являющейся предметом залога, залог сохраняется, поскольку приобретение по договору - производный способ и новый собственник вместе с правом получает от правопреемника все связанные с вещью обязанности и обременения. Та же вещь, приобретенная в качестве находки (ст. 228 ГК), оказывается свободной от обременений.

К первоначальным способам приобретения права собственности принято относить: приобретение права собственности на вновь изготовленную вещь (п. 1 ст. 218 и ст. 219 ГК), переработку (ст. 220 ГК), обращение в собственность общедоступных для сбора вещей (ст. 221 ГК), приобретение права собственности на бесхозяйное имущество, в том числе находку, бродячих животных, клад (ст. ст. 225 - 233 ГК), приобретательную давность (ст. 234 ГК), приобретение права собственности на самовольную постройку (ст. 222 ГК). Также к этой группе можно отнести приобретение права собственности на имущество, полученное добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя при невозможности виндикации (п. 2 ст. 223 и ст. 302 ГК), приобретение права собственности членом потребительского кооператива на квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, после полной выплаты паевого взноса (п. 4 ст. 218 ГК).

Как производные можно рассматривать способы приобретения права собственности, перечисленные в п. 2 ст. 218 ГК, - приобретение права собственности по сделке и в порядке наследования, приобретение права собственности на имущество юридического лица при его реорганизации, - а также реквизицию, конфискацию, национализацию, обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника, ряд случаев принудительного выкупа имущества. Последние способы отнесены законодателем к способам прекращения права собственности (гл. 15 ГК) и будут рассмотрены отдельно. Однако одновременно они являются и способами приобретения права собственности - ведь это деление довольно условно.

Приобретение права собственности на плоды, продукцию и доходы в соответствии со ст. 136 ГК в одних случаях выступает как первоначальный, а в других (в отношении доходов) - как производный способ.

Вопрос о принадлежности ряда способов остается спорным. Так, некоторые способы, ранее считавшиеся первоначальными, сегодня принято относить к производным (национализация, конфискация).

4. Первоначальные способы приобретения права собственности

1. Способы приобретения права собственности на вещи, ранее не существовавшие.

1.1. Приобретение права собственности на вновь изготовленную или созданную движимую вещь (п. 1 ст. 218 ГК), если она создана лицом для себя, с соблюдением закона и иных правовых актов, происходит без каких-либо дополнительных формальностей. Если созданное имущество - **недвижимое**, право собственности на него возникнет **с момента государственной регистрации** (ст. 219 ГК, Закон о регистрации прав на недвижимость).

Ситуация осложняется, если движимая вещь изготовлена из чужих материалов, и при этом отсутствует договор, который определял бы юридическую судьбу этой вновь создаваемой вещи. **Переработку** каким-либо лицом не принадлежащих ему материалов (ст. 220 ГК) принято также называть словом "**спецификация**". Само это лицо именуется "**спецификатор**" или "**переработчик**". По общему правилу собственником вещи становится собственник материалов, а переработчику возмещается стоимость переработки. Однако если стоимость переработки существенно превышает стоимость материалов, собственником вещи может стать переработчик. Это возможно при соблюдении двух дополнительных условий:

1) переработчик действовал добросовестно (не знал и не должен был знать, что материал ему не принадлежит);

2) переработчик осуществил переработку для себя (не по заказу третьего лица, например).

Стоимость материалов в этом случае придется возместить.

1.2. Обращение в собственность общедоступных для сбора вещей (ст. 221 ГК) с юридической точки зрения также можно рассматривать как случай возникновения права собственности на новые вещи. Дело в том, что рыба в реке или гриб в лесу являются всего лишь частью соответствующего природного объекта. Статус самостоятельной вещи они приобретают только с момента обособления от этого объекта (сбора или добычи). Право собственности на такого рода объекты возникает впервые, в силу закона, вне зависимости от прав собственника природного объекта (леса, водоема и т.п.). Аналогичным образом впервые возникает право собственности на добытые полезные ископаемые, но уже на основании Закона о недрах.

1.3. В данной группе способов следует также упомянуть **приобретение права собственности на плоды и продукцию** (ст. 136 ГК) как на новые вещи. Что касается **доходов**, их получение происходит на основании разного рода договоров, а следовательно, приобретение права собственности на доходы относится к производным способам приобретения права собственности.

1.4. Наконец, несколько особняком в ряду перечисленных способов стоит приобретение права собственности на **самовольную постройку** (ст. 222 ГК). По общему правилу лицо, осуществившее самовольную постройку, **не приобретает на нее право собственности, а постройка подлежит сносу**. Приобретение кем-либо права собственности на нее - лишь возможное исключение из этого правила.

Самовольная постройка - это здание, сооружение или другое строение, возведенное, созданное на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенное, созданное без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил (п. 1 ст. 222 ГК).

Судебная практика также распространила действие положений ст. 222 ГК на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект. Суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до такой реконструкции <1>.

<1> См. п. п. 22 - 31 Постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ N 10/22 и Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом ВС РФ 19 марта 2014 г.

Для признания здания, сооружения или строения самовольной постройкой достаточно наличия **одного** из перечисленных оснований:

- под постройку не был предоставлен в установленном порядке земельный участок;
- вид разрешенного использования земельного участка не предусматривает строительства на нем такого рода объектов;
- отсутствует разрешение на строительство, если оно необходимо в соответствии с действующим законодательством;
- постройка осуществлена с нарушением градостроительных или строительных норм и правил.

Решение о сносе самовольной постройки принимается судом, а в ряде случаев, перечисленных в п. 4 ст. 222 ГК, может быть принято и исполнено органами местного самоуправления с соблюдением порядка, установленного п. 4 ст. 222 ГК.

Для признания же права собственности на самовольную постройку требуется **одновременное** соблюдение целого ряда условий:

- земельный участок, на котором расположена самовольная постройка, должен принадлежать лицу, претендующему на приобретение права собственности, на одном из перечисленных в п. 3 ст. 222 ГК титулов <1>;

<1> Несмотря на то что в данном перечне нет аренды, современная судебная практика знает отдельные случаи признания права собственности на самовольную постройку за арендатором земельного участка (как правило, в отношении гаражей, под размещение которых в последующем был предоставлен в аренду земельный участок). Однако подобные решения являются сегодня редким исключением.

- лицо, осуществившее постройку, имеет в отношении земельного участка права, допускающие строительство на нем данного объекта;
- на день обращения в суд постройка соответствует установленным параметрам и обязательным требованиям;
- сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Закон, таким образом, дает возможность не сносить постройку в случаях, когда факторы, делающие ее самовольной, устранимы.

Если лицо, создавшее самовольную постройку, и лицо, за которым признано право собственности на нее, не совпадают (например, постройку возвел арендатор, а право собственности по решению суда приобрел собственник участка), приобретатель возмещает расходы на постройку в размере, определенном судом.

В отношении объектов, построенных до 1 января 1995 г. (кроме индивидуальных жилых домов), в судебной практике выработана следующая правовая позиция: такие объекты не могут быть признаны самовольной постройкой на основании ст. 222 ГК, поскольку до этой даты она не действовала, а применявшийся ранее ГК РСФСР 1964 г. предусматривал в качестве самовольной постройки только построенные гражданами жилые дома (дачи) <1>.

<1> См., в частности, Постановление Президиума ВАС РФ от 24 января 2012 г. N 12048/11 по делу N А65-26122/2010.

2. Способы приобретения права собственности на бесхозяйные вещи.

Приобретение права собственности на бесхозяйные вещи - родовое понятие,

охватывающее ряд частных случаев, в том числе приобретение права собственности на:

- бесхозные недвижимые вещи (п. п. 3 и 4 ст. 225 ГК);
- движимые вещи, от которых собственник отказался (ст. 226 ГК);
- находку (ст. ст. 227 - 229 ГК);
- безнадзорных животных (ст. ст. 230 - 232 ГК);
- клад (ст. 233 ГК).

Во всех этих случаях вещь не имеет собственника, либо собственник ее неизвестен, либо он отказался от права собственности на вещь.

В отношении бесхозных вещей, помимо перечисленных специальных норм, применимы правила о приобретательной давности (ст. 234 ГК).

2.1. Отдельный правовой режим установлен для бесхозных недвижимых вещей. Логично, что такие вещи должны поступать в ведение местных властей, т.е. органов местного самоуправления (п. 3 ст. 225 ГК) или, если имущество находится в городах федерального значения, их уполномоченных органов (п. 4 ст. 225 ГК). По заявлению соответствующего органа объект недвижимости учитывается в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним как бесхозный. Если **в течение года** после этого никто не заявит о правах на такой объект, в судебном порядке может быть признано право собственности на него муниципального образования (или города федерального значения). Суд может и отказать заявителю, в частности в случае явки собственника или при наличии у объекта недвижимости владельца, имеющего право на защиту своего владения (см., например, п. 2 ст. 234 ГК). В таком случае вещь может быть вновь принята оставившим ее ранее собственником или же приобретена давностным владельцем по правилам ст. 234 ГК.

2.2. Движимые вещи, от которых собственник отказался (ст. 226 ГК), отнесены к бесхозным, однако это не означает, что они не имеют собственника. Даже если собственник бросил их и (или) заявил о своем отказе от права собственности, вещи не становятся от этого "ничьими". Собственник остается за них полностью ответственным (в том числе за их безопасность для третьих лиц) и несет бремя содержания имущества (ст. 210 ГК). Нормы ст. 226 ГК служат не для того, чтобы собственник мог легко избавиться от вещи, а для того, чтобы брошенные вещи могли быть приобретены другим лицом. Только после этого право прежнего собственника прекращается.

Для приобретения права собственности в отношении брошенных вещей существует два порядка: общий и упрощенный (п. 2 ст. 226 ГК).

Общий порядок предусматривает, что лицо, вступившее во владение брошенной вещью, обращается в суд с заявлением о признании такой вещи бесхозной. В случае положительного решения вещь поступает в собственность заявителя.

Упрощенный порядок установлен для вещей заведомо малоценных, а также для всякого рода отходов, лома, бракованной продукции и т.п. Собственник, владелец или пользователь объекта, где находятся такого рода вещи, может обратить их в свою собственность без всякого судебного решения. Достаточно начать использовать эти вещи или еще как-либо обозначить их обращение в свою собственность (забрать, маркировать, оградить и т.п.). В какой-то мере это - возвращение в наше право элементов такого древнего способа приобретения права собственности, как **завладение** (или "**оккупация**"), т.е. "взятие вещи теми, кто ее, как бесхозную, решил обратить в свою собственность".

2.3. Находка. Хотя нормы о находке и помещены в статьи гл. 14 ГК "Приобретение права собственности", находка не влечет за собой непременно приобретения права собственности на найденную вещь.

Нашедший вещь прежде всего обязан принять меры к возвращению вещи собственнику или иному уполномоченному лицу. Если такое лицо и место его пребывания известны, найденная вещь не может считаться бесхозной.

До возвращения вещи необходимо обеспечить ее сохранность. Для этого нашедший

вещь может оставить ее у себя либо сдать вещь на хранение (в полицию, в орган местного самоуправления или указанному им лицу, у которого есть необходимые для хранения условия). В отдельных случаях (найденная вещь - скоропортящаяся, или хранение ее слишком дорого обходится) вещь может быть продана (вместо вещи потерявшему возвращаются вырученные деньги).

Лицо, вернувшее найденную вещь, имеет право на возмещение своих расходов (п. 1 ст. 229 ГК) и на вознаграждение в размере до 20% стоимости вещи (п. 2 ст. 229 ГК). Если найденная вещь представляет лишь нематериальную ценность (например, личные письма), размер вознаграждения определяется соглашением сторон, а в случае спора - судом. Вознаграждение не выплачивается, если нашедший вещь был недобросовестен (не заявил о находке или пытался ее утаить).

Специальное правило установлено для случаев, когда вещь обнаружена в помещении (по всей видимости, речь идет о помещениях общего пользования, где имеется своя администрация) или на транспорте (в широком смысле - например, на вокзальной платформе). Найденная вещь в этих случаях должна сдаваться представителям владельца помещения или средства транспорта. Вознаграждение нашедшему при этом не полагается, а связанные с находкой права и обязанности переходят к лицу, которому сдана вещь (например, к транспортной организации).

В прочих случаях нашедшее вещь лицо может приобрести право собственности на найденную вещь при наличии трех условий:

- 1) нашедшим вещь сделано заявление о находке в полицию или в орган местного самоуправления (представлять или сдавать найденную вещь при этом не обязательно);
- 2) с момента заявления прошло шесть месяцев;
- 3) управомоченное на получение вещи лицо неизвестно (или неизвестно место его пребывания) и не заявило о своем праве на вещь.

От приобретения находки можно отказаться. В этом случае собственником вещи становится муниципальное образование, а нашедший вещь может требовать от него возмещения расходов.

2.4. Безнадзорные животные (ст. 230 ГК), задержанные кем-либо, - разновидность находки. Дикие животные к этой категории не относятся. Речь идет только о домашних животных, в том числе о безнадзорном (не находящемся в чьем-либо хозяйстве) или пригульном (находящемся в чужом хозяйстве, например смешавшемся с чужим стадом) скоте.

Общие правила, которыми должно руководствоваться лицо, обнаружившее безнадзорное животное, те же, что для обычной находки: вернуть животное собственнику, а если он неизвестен (или неизвестно место его пребывания), сообщить в полицию или в орган местного самоуправления.

Особенности правового режима безнадзорных животных в сравнении с обычной находкой определяются специфическими особенностями найденного имущества (см. ст. 137 ГК). Обращение с животными должно осуществляться в соответствии с принципами гуманности. Для содержания животных требуются определенные условия. Животных необходимо кормить. Некоторые виды животных, в свою очередь, приносят владельцам выгоды от пользования ими (молоко, шерсть, яйца и т.п.). Отсюда - ряд специальных норм, отличающихся от норм о находке:

- для заявления об обнаруженных животных установлен срок - не позднее трех дней с момента задержания (п. 1 ст. 230 ГК);
- у лица, задержавшего животных, и у того лица, которому они переданы на содержание и в пользование, возникает обязанность по надлежащему содержанию животных (п. 3 ст. 230 ГК);
- ответственность таких лиц перед собственником животных в случае их гибели или порчи наступает при наличии вины в любой форме, а не только умысла или грубой неосторожности, как при находке (сравните п. 3 ст. 230 и п. 4 ст. 227 ГК);

- если животные переданы задержавшим их на содержание и в пользование другому лицу, имеющему необходимые для этого условия, по истечении положенных шести месяцев право собственности на животных приобретает именно это лицо (п. 1 ст. 231 ГК). Либо, при его отказе, - муниципальное образование;

- учитывается привязанность животных и не допускается жестокое либо ненадлежащее обращение с ними (п. 2 ст. 231 ГК). С учетом этих факторов прежний собственник в отдельных случаях может потребовать возврата животных, даже если право собственности на них уже возникло у другого лица;

- возмещение расходов на содержание безнадзорных животных в случае их возврата собственнику производится с зачетом выгод, извлеченных от пользования ими (ст. 232 ГК).

2.5. Клад - еще одна разновидность бесхозяйного движимого имущества. Закон определяет клад как **зарытые в земле или сокрытые иным способом деньги или ценные предметы, собственник которых не может быть установлен либо в силу закона утратил на них право** (п. 1 ст. 233 ГК).

Кладом (в отличие от находки) могут быть только деньги или иные ценные предметы. Предметы, не представляющие ценности, кладом не считаются.

Клад не обязательно зарыт в землю. Он может быть сокрыт любым другим способом - в стене здания, внутри движимого объекта (например, под обивкой мебели), в естественных тайниках вроде пещеры и т.п. Главное - вещь должна быть скрыта, не находиться на виду, в доступном месте. Сегодня в законе нет такого признака клада, как давность сокрытия вещей. Главное - собственник клада не может быть установлен либо в силу закона утратил на него право. Для клада (в отличие от находки) вероятность наличия у вещи собственника заведомо минимальна.

В связи с этим обнаружившее клад лицо не обязано разыскивать его собственников или заявлять кому-либо об обнаружении клада. Представление об обязанности заявить о любом найденном кладе и сдать его государству - распространенное заблуждение. Сейчас данное правило применимо только к случаям обнаружения вещей, относящихся к культурным ценностям <1>.

<1> См. Закон о вывозе и ввозе культурных ценностей, Закон об объектах культурного наследия народов РФ.

Нашедший клад собственник объекта, где клад был сокрыт, вправе просто оставить его себе (п. 1 ст. 233 ГК).

Иное лицо, обнаружившее клад, по общему правилу может претендовать на долю в найденном (п. 1 ст. 233 ГК), кроме случаев, когда оно производило поиски без согласия собственника объекта (п. 1 ст. 233 ГК) или когда поиск кладов входил в его трудовые или служебные обязанности (п. 3 ст. 233 ГК).

Государство становится собственником клада, если он содержал вещи, относящиеся к культурным ценностям (п. 2 ст. 233 ГК). Собственник объекта, где клад был сокрыт, и лицо, обнаружившее клад, получают в этом случае вознаграждение в размере 50% от стоимости клада (по общему правилу в равных долях). Лица, в чьи трудовые или служебные обязанности входил поиск таких кладов (например, археологи), не могут претендовать на такое вознаграждение.

3. Прочие первоначальные способы приобретения права собственности.

3.1. Приобретение права собственности в силу приобретательной давности (ст. 234 ГК <1>) возможно в отношении имущества, как являющегося бесхозяйным, так и не являющегося. У такого имущества может быть собственник. Тем не менее закон предусматривает прекращение его права и, напротив, возникновение права собственности на вещь у иного лица, которое:

<1> См. также п. п. 15 - 21 Постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ N 10/22.

- владеет ею как своим собственным имуществом, не имея другого титула владения.

Сколько бы времени ни длился договор аренды, хранения и т.п., арендатор или хранитель не сможет претендовать на приобретение права собственности на арендованную или хранимую вещь по давности владения. Они владеют вещью по договору, имея титул (законное основание владения). Давностный владелец - всегда незаконный, не имеющий титула. Правда, обычно он даже не подозревает об этом, как и окружающие. Приобретенный без всякого оформления деревенский дом часто воспринимается всеми как собственность приобретателя. Найденные в буфете покойного дедушки серебряные ложки принимаются наследниками за часть наследства, хотя в действительности были взяты на время у третьего лица, и т.д.;

- владеет ею добросовестно.

Добросовестность владельца состоит в том, что получая владение, он не знал и не должен был знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности. Сколько бы ни провладел вещь вор, он не станет ее собственником. Однако его наследник, не знающий о происхождении вещи, может оказаться добросовестным владельцем;

- владеет ею открыто.

Владелец не должен скрывать (утаивать) вещь, не может принимать какие-либо меры для этого. Вместе с тем он не обязан непременно демонстрировать всем свое владение и может принимать обычные меры для обеспечения сохранности имущества;

- владеет ею непрерывно в течение:

пяти лет - для движимого имущества, 15 лет - для недвижимого имущества.

Течение указанных сроков начинается с момента поступления вещи во владение, а в случае, если у вещи имеется собственник или законный владелец, лишь по истечении срока исковой давности по возможным требованиям такого лица об истребовании вещи.

Непрерывность владения не должна толковаться буквально. Выбытие вещи на время, если она была истребована давностным владельцем из чужого незаконного владения (п. 2 ст. 234 ГК), временная передача вещи во владение другому лицу, переход вещи к другому лицу в порядке правопреемства (п. 3 ст. 234 ГК) не прерывают владение.

По истечении срока давностного владения право собственности на движимое имущество в силу приобретательной давности возникает автоматически. В отношении недвижимого имущества для возникновения права собственности требуется внесение записи в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Основанием государственной регистрации права является судебный акт об удовлетворении иска о признании права собственности в силу приобретательной давности (при наличии у вещи известного собственника) или об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности (если прежний собственник недвижимого имущества не был и не должен был быть известен давностному владельцу).

3.2. Возникновение права собственности на имущество, полученное добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя, при невозможности виндикации такого имущества внешне похоже на приобретение права собственности по договору. Лицо, не имеющее права отчуждать имущество (например, арендатор), возмездно отчуждает (продает, выменивает и т.п.) это имущество лицу, которое не знало и не могло знать <1> об отсутствии такого права (добросовестному приобретателю). Но еще с римских времен известен принцип "никто не может передать другому больше прав, чем имеет сам". Значит, приобретатель не становится собственником вещи в силу договора. Однако в ряде случаев, установленных ст. 302 ГК, собственник имущества не может истребовать его у добросовестного приобретателя.

<1> Согласно формулировке ст. 302 ГК. Вместе с тем п. 38 Постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ N 10/22 определяет добросовестность несколько иначе: "Приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества". По данному вопросу см. также Постановление Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 г. N 16-П.

Современное российское законодательство прямо устанавливает специальные правила для недвижимого имущества (п. 2 ст. 223 ГК). Если недвижимое имущество не может быть истребовано у добросовестного приобретателя согласно ст. 302 ГК (как приобретенное возмездно и выбывшее из владения правообладателя по его воле), с момента государственной регистрации отчуждения имущества оно принадлежит добросовестному приобретателю на праве собственности.

В отношении движимого имущества подобной нормы в ГК не имеется, однако необходимая рекомендация выработана судебной практикой: "В силу пункта 1 статьи 6 ГК (аналогия закона) правило абзаца второго пункта 2 статьи 223 ГК подлежит применению при рассмотрении споров о правах на движимое имущество (право собственности на движимое имущество у добросовестного приобретателя возникает с момента возмездного приобретения имущества, за исключением предусмотренных статьей 302 ГК случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя)" <1>.

<1> См. п. 13 Постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ N 10/22. Там же, п. 11.

Данный способ приобретения права собственности, таким образом, является первоначальным: право у приобретателя возникает в силу закона, а не договора с прежним собственником.

3.3. Приобретение права собственности после полной выплаты паевого взноса членом потребительского кооператива или иным лицом, имеющим право на паенакопление, на соответствующее помещение, происходит в силу закона, на основании п. 4 ст. 218 ГК. Юридический факт, необходимый для возникновения права собственности, здесь всего один: полная выплата паевого взноса. В исключение из общего правила государственная регистрация права в этом случае лишь подтверждает свершившийся факт <1>. Вопрос отнесения данного способа приобретения права собственности к первоначальным или производным является дискуссионным.

<1> См. п. 13 Постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ N 10/22.

5. Производные способы приобретения права собственности

1. В данную группу входит не такое большое количество способов, однако один из них, вероятно, наиболее распространенный из всех существующих, а именно **приобретение права собственности на основании сделки об отчуждении имущества** (п. 2 ст. 218 ГК). Гражданский кодекс называет в качестве примеров таких сделок договоры купли-продажи, мены, дарения и уточняет, что приобретение права собственности возможно и на основании иной сделки об отчуждении имущества. Перечень, таким образом, не закрыт и позволяет применять соответствующие нормы ко всем разновидностям сделок.

Исключительно важным является определение **момента, с которого приобретатель вещи по договору становится ее собственником**. Статьи 223 и 224 ГК закрепляют

практику признания моментом приобретения права собственности **момент передачи вещи**, если иное не установлено законом (в частности, необходимость государственной регистрации) или договором. На сегодняшний день к **моменту государственной регистрации** привязано возникновение права собственности при отчуждении **недвижимого имущества**.

В отношении же движимого имущества следует отметить главное. А именно, **до передачи вещи, если иное не предусмотрено законом или договором, право собственности у приобретателя по сделке не возникает**. Соответственно, в большинстве случаев сам по себе факт заключения сделки не становится основанием приобретения права собственности.

Момент передачи вещи определяется ст. 224 ГК:

а) **вручение вещи приобретателю**, т.е. фактическое поступление ее во владение приобретателя или указанного им лица;

б) **сдача вещи перевозчику** (первому перевозчику, если их несколько) или в **организацию связи** для пересылки приобретателю, если отчуждатель не принимал на себя обязательства по доставке вещи;

в) так называемая **передача короткой рукой**, когда вещь, уже находящаяся во владении приобретателя, считается переданной ему с момента заключения договора об отчуждении вещи;

г) передача вместо самой вещи **товарораспорядительного документа** на нее (например, коносамента <1>).

<1> Статьи 142 - 149 КТМ.

Помимо этого, в положениях ГК об отдельных видах обязательств имеются специальные нормы о передаче недвижимости (ст. 556 ГК) и предприятия (ст. 563 ГК), а нормы о договоре дарения предусматривают такой способ передачи вещи (п. 1 ст. 574 ГК), как символическая передача (вручение ключей от автомобиля, например) или вручение правоустанавливающих документов.

Как правило, именно по сделке происходит приобретение права собственности на **доходы** в порядке ст. 136 ГК.

2. Если рассматривать в качестве сделки действия, совершаемые при учреждении юридического лица, разновидностью приобретения права собственности по сделке можно считать **внесение имущества в качестве вклада (взноса) в уставный (складочный) капитал юридического лица**.

При внесении в уставный (складочный) капитал движимого имущества право собственности у юридического лица обычно возникает с момента передачи ему имущества по общим правилам ст. 223 ГК. Однако в случае, когда к моменту передачи юридическое лицо еще не зарегистрировано, право на имущество возникает у него не ранее даты такой регистрации. При внесении в уставный (складочный) капитал недвижимого имущества право собственности у юридического лица возникает с момента государственной регистрации права за этим юридическим лицом <1>.

<1> Пункт 12 Постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ N 10/22.

3. Зачастую в качестве отдельного способа приобретения права собственности рассматривается приватизация как передача государственного или муниципального имущества в собственность граждан и юридических лиц (ст. 217 ГК) в силу наличия специального правового регулирования (Закон о приватизации, Закон о приватизации жилищного фонда и др.). Однако во всех случаях приватизируемое имущество передается гражданам и юридическим лицам на основании тех или иных сделок либо имеет место реорганизация юридического лица в форме преобразования государственного

(муниципального) предприятия в акционерное общество.

4. В основе следующих двух производных способов приобретения права собственности (п. 2 ст. 218 ГК) лежит универсальное правопреемство.

При **наследовании** (ст. 1110 ГК) происходит переход имущества умершего к его наследникам. Для возникновения права собственности у наследника необходимо:

- **открытие наследства** (ст. 1113 ГК) вследствие смерти наследодателя или объявления его умершим;

- **принятие наследства наследником** (ст. 1152 ГК).

Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства (п. 4 ст. 1152). Если же принятия наследства не было, право собственности у наследника не возникает.

При **реорганизации юридического лица** (ст. 58 ГК) происходит переход его имущества к правопреемникам.

Для возникновения права собственности у правопреемника реорганизованного юридического лица необходимо:

- **надлежащее оформление, утверждение и представление передаточного акта** (ст. 59 ГК);

- **государственная регистрация юридического лица, создаваемого в результате реорганизации.**

Следует отметить, что в обоих случаях (и при наследовании, и при реорганизации) право собственности на недвижимое имущество (либо на иное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации) возникает у приобретателя **независимо от момента государственной регистрации**. Государственная регистрация здесь носит лишь правоподтверждающий характер <1>.

<1> Таких исключений для недвижимого имущества закон устанавливает всего три: "Например, вне зависимости от осуществления соответствующей государственной регистрации право переходит в случаях универсального правопреемства (статьи 58, 1110 ГК), в случае полного внесения членом соответствующего кооператива его паевого взноса за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное кооперативом этому лицу (пункт 4 статьи 218 ГК РФ)" (п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 25). Обратиться за государственной регистрацией права во всех этих трех случаях целесообразно, но возникновение права собственности не ставится в зависимость от такой регистрации.

6. Прекращение права собственности

1. Конституция РФ гарантирует неприкосновенность собственности. Разумеется, в отдельных случаях без изъятия имущества у собственника все-таки не обойтись. Однако всякий способ принудительного прекращения права собственности должен быть установлен законом (и только законом). Именно для этого и понадобилась в ГК гл. 15 "Прекращение права собственности". Статья 235 ГК содержит **исчерпывающий** (в отличие от норм гл. 14 ГК о приобретении права собственности) перечень возможных оснований прекращения права собственности, почти все из которых, за исключением приведенных в п. 1 данной статьи - принудительные.

2. Физическая гибель или уничтожение имущества (п. 1 ст. 235 ГК) - единственное основание прекращения права собственности, гарантированно не являющееся основанием возникновения этого права у другого лица. Для целой категории вещей (потребляемых) уничтожение является нормальным следствием использования их по назначению. Логично, что на съеденные продукты, например, право собственности прекращается.

Помимо физического, возможно и юридическое уничтожение вещи, когда физически

она продолжает существовать, а юридически - нет. (Например, разделенный земельный участок утрачивает прежний кадастровый номер и юридически превращается в несколько новых объектов.) Однако при этом вместо прекратившегося права на прежнюю вещь возникает право на новую.

3. Отказ от права собственности (ст. 236 ГК) - не совсем основание его прекращения, а скорее возможная предпосылка для приобретения другим лицом права собственности на бесхозное имущество (ст. ст. 225, 226 ГК). Об отказе от права собственности можно сделать объявление или совершить иные свидетельствующие о таком отказе действия (скажем, выбросить вещь), в результате чего соответствующая вещь приобретет статус бесхозной. Одного отказа, однако, недостаточно для реального прекращения права собственности. До приобретения вещи другим лицом собственник может передумать и продолжить владеть, пользоваться и распоряжаться ею.

4. Отчуждение собственником своего имущества (п. 1 ст. 235 ГК) - оборотная сторона приобретения права собственности на основании сделки об отчуждении имущества (п. 2 ст. 218 ГК). **Приватизация** выступает в качестве основания прекращения права собственности лишь для государства и муниципальных образований.

5. Основания принудительного изъятия имущества у собственника.

5.1. Обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника (ст. 237 ГК) производится либо на основании решения суда, либо, в установленных законом или договором случаях, в ином (упрощенном) порядке: например, по исполнительной надписи нотариуса (п. 6 ст. 349 ГК) или даже путем оставления кредитором принадлежащей должнику вещи за собой, если это допускается условиями договора между ними (п. 2 ст. 350.1 ГК). Для собственника имущества это - основание прекращения права собственности, однако для лица, к которому переходит имущество, - основание приобретения права собственности. Момент прекращения права у первого является моментом возникновения права для второго.

5.2. Прекращение права собственности лица на имущество, которое не может ему принадлежать в силу закона или при отсутствии специального разрешения (ст. 238 ГК), преимущественно производится путем отчуждения этого имущества самим собственником. Для этого ему дается достаточно большой срок - по общему правилу один год с момента возникновения права собственности на такое имущество. Возможно, в течение этого срока отпадут причины, по которым имущество не может принадлежать данному собственнику. Например, наследник умершего собственника охотничьего или гражданского оружия оформит разрешение на унаследованное оружие на свое имя - основание для принудительного прекращения права собственности в этом случае отпадет.

Если причина для прекращения права собственности не будет устранена и в течение года имущество не будет реализовано самим собственником, оно должно быть продано принудительно по решению суда (либо по судебному решению может быть передано в государственную или муниципальную собственность). Бывший собственник в этом случае получит стоимость имущества за вычетом расходов на его отчуждение.

Нормы ст. 238 ГК применимы лишь в случаях, когда имущество оказалось в собственности лица по основаниям, допускаемым законом. Незаконный приобретатель (например, того же оружия) не может рассчитывать ни на льготный годичный срок для его реализации, ни на возмещение стоимости.

5.3. К случаям принудительного отчуждения недвижимого имущества в связи с утратой прав на земельный участок, на котором оно расположено, относятся:

- отчуждение недвижимого имущества в связи с **изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования** (ст. 239 ГК);

- отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с **прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности** (ст. 239.1 ГК);

- отчуждение недвижимого имущества в связи с **изъятием земельного участка для**

государственных или муниципальных нужд (ст. 239.2 ГК);

- отчуждение объекта недвижимости в пользу собственника земельного участка в случае **утраты собственником недвижимости права пользования земельным участком** (п. 2 ст. 272 ГК). В качестве исключения из общего правила в этой ситуации возможно, наоборот, отчуждение земельного участка в пользу собственника недвижимости - при юридической невозможности либо нецелесообразности сноса такой недвижимости. Последствия прекращения права пользования земельным участком определяются судом.

Отчуждение во всех приведенных случаях производится возмездно.

Если имущество выкупается по соглашению сторон, бывший собственник получает обусловленную таким соглашением сумму. Если имущество продается с публичных торгов или принудительно приобретается в государственную или муниципальную собственность, бывшему собственнику поступают вырученные от продажи объекта недвижимости средства (разумеется, за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов) или определенная судом сумма возмещения.

5.4. Принудительное изъятие у собственника имущества допускается в качестве санкции за те или иные действия (включая бездействие), в том числе не являющиеся преступлением или административным правонарушением, однако противоречащие общественным интересам или принятым в обществе нормам.

В следующих четырех случаях имущество изымается возмездно:

1) **выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей** (ст. 240 ГК) <1> возможен, когда бесхозяйственное содержание собственником особо ценных и охраняемых государством культурных ценностей грозит утратой ими своего значения. Ценности могут быть либо выкуплены государством, либо проданы с публичных торгов. В случае если о размере выкупной цены не было достигнуто соглашение, она либо определяется судом, либо формируется в ходе торгов. При этом следует иметь в виду, что из вырученной на торгах суммы будут вычтены не только расходы на их проведение, но и стоимость необходимых мероприятий по восстановлению или сохранению объекта, в том числе будущих. Нерадивому бывшему собственнику, таким образом, вполне может не достаться ничего;

<1> См. также ст. 54 Закона об объектах культурного наследия народов РФ.

2) **выкуп домашних животных при ненадлежащем обращении с ними** (ст. 241 ГК) может быть осуществлен в случаях обращения с такими животными "в явном противоречии с установленными на основании закона правилами и принятыми в обществе нормами гуманного отношения к животным". Требование о выкупе предъявляется лицом, намеренным выкупить животных. Цену выкупа при отсутствии договоренности определит суд;

3) **изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства** (ст. ст. 284 и 285 ГК) <1>. Если собственник согласен, участок может быть продан с публичных торгов во внесудебном порядке. При отсутствии согласия решение о продаже участка принимается судом. Вырученные от продажи участка средства поступают бывшему собственнику (ст. 286 ГК);

<1> См. также ст. 6 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

4) **прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение** (ст. 293 ГК) возможно при наличии следующих условий:

- собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение;

- собственник был предупрежден органом местного самоуправления о необходимости устранения нарушений (в том числе при необходимости, об осуществлении ремонта);

- после предупреждения нарушения не устранены.

Требование в суд должно быть предъявлено органом местного самоуправления. Принудительная продажа жилого помещения производится с публичных торгов с выплатой бывшему собственнику средств, вырученных от продажи, за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

В следующих четырех случаях имущество изымается безвозмездно:

1) **конфискация** (ст. 243 ГК) - это **безвозмездное изъятие имущества в собственность государства в качестве санкции за совершение преступления или административного правонарушения**. Гражданский кодекс закрепляет лишь общую возможность осуществления конфискации, конкретные условия применения данной меры установлены нормами уголовного и административного права (гл. 15.1 УК, ст. 3.7 КоАП);

2) **изъятие и уничтожение контрафактных экземпляров, орудий, оборудования и иных средств, используемых или предназначенных для нарушения исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации** (п. п. 4 и 5 ст. 1252 ГК), выступают одновременно в качестве способа пресечения правонарушения и санкции за его совершение, тем более что осуществляются за счет нарушителя. Контрафактные экземпляры по общему правилу уничтожаются. Орудия, оборудование или иные средства либо уничтожаются, либо могут обращаться в доход Российской Федерации, если это предусмотрено законом (например, в порядке конфискации);

3) обращение в доход Российской Федерации имущества, в отношении которого не представлены доказательства его приобретения на законные доходы в соответствии с законодательством Российской Федерации **о противодействии коррупции** <1>;

<1> См. ст. 17 Закона о контроле за соответствием расходов лиц, замещающих государственные должности, и иных лиц их доходам, а также Закон о противодействии коррупции.

4) обращение в доход Российской Федерации денег, ценностей, иного имущества и доходов от них, в отношении которых не представлены сведения, подтверждающие законность их приобретения в соответствии с законодательством Российской Федерации **о противодействии терроризму** <1>.

<1> См. ч. 1.2 ст. 18 Закона о противодействии терроризму.

В двух последних случаях с соответствующим требованием в суд обращается Генеральный прокурор РФ или подчиненные ему прокуроры.

Решение о принудительном прекращении права собственности во всех перечисленных ситуациях принимается судом, за исключением конфискации, которая в предусмотренных законом случаях может производиться и в административном порядке.

5.5. В некоторых ситуациях принудительное изъятие имущества у собственника осуществляется в общественных интересах, в том числе для государственных или муниципальных нужд.

Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 282 ГК) производится в случаях, предусмотренных земельным законодательством. Данная мера применяется по решению суда, если с правообладателем не удалось достичь соглашения об условиях отчуждения земельного участка в соответствии со ст. 279 ГК. (Если такое соглашение достигнуто, право собственности прекращается в силу совершения сделки.) Изъятие в любом случае производится возмездно.

Реквизиция (ст. 242 ГК) производится:

- при чрезвычайных обстоятельствах;
- в интересах общества;
- во внесудебном порядке (по решению уполномоченного государственного органа);
- возмездно (с выплатой стоимости имущества).

Соответственно, можно определить реквизицию как **принудительное возмездное изъятие имущества при чрезвычайных обстоятельствах в интересах общества и по решению государственного органа**. Например, в случае наводнения у населения по решению МЧС могут быть реквизированы лодки для спасательных работ. В последующем за реквизированное имущество, поступившее в государственную собственность, будет выплачена компенсация. По окончании чрезвычайных обстоятельств прежний собственник имеет право в судебном порядке потребовать возврата такого имущества, если оно сохранится в натуре. Порядок, условия и особенности реквизиции отдельных категорий имущества устанавливаются законом (см., например, ст. 51 ЗК).

Национализация определена ст. 235 ГК как **обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков**. Специального закона о национализации нет. Тем не менее следует обратить внимание на закрепленный в ГК возмездный характер национализации.

5.6. Наконец, в качестве основания принудительного прекращения права собственности выделяют **выплату участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре**. Данное основание может иметь место, когда в суде решается вопрос о разделе имущества между участниками общей собственности либо о выделе доли в натуре. Лишь в исключительных случаях, если доля одного из сособственников незначительна, не может быть реально выделена (например, доля в праве общей собственности на автомобиль составляет 0,0001%) и этот сособственник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества <1>, суд может отказать ему в выделении доли в натуре и, несмотря на его несогласие, обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему денежную компенсацию. С получением компенсации такой сособственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

<1> См. п. 36 Постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ N 6/8.

Тема: ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

1. Понятие, основания возникновения и виды общей собственности

1. Обычно вещи находятся в **единоличной (индивидуальной)** собственности. Но если та или иная вещь оказывается в собственности нескольких лиц, как, например, при наследовании жилого дома детьми наследодателя, образуется **общая** собственность.

Право общей собственности - это право собственности **на одну вещь**, принадлежащее **не одному**, а двум и более лицам (гражданам и (или) организациям, и (или) публично-правовым образованиям).

2. Общая собственность возникает при приобретении двумя и более субъектами **неделимой вещи** (к примеру, статуэтки, единого недвижимого комплекса) или **вещи, которая не может быть разделена по закону** (например, земельный участок по общему правилу делим, но его раздел, согласно ст. 11.9 ЗК, невозможен, если образуемые в результате такого раздела участки оказываются менее предельного минимального

размера, определяемого в установленном законом порядке).

На **делимое имущество** (зерно, нефть и т.д.), как следует из абз. 2 п. 4 ст. 244 ГК, общая собственность возникает, если это предусмотрено договором или законом. По закону общая собственность на такие вещи возможна, к примеру, у наследников (ст. 1164 ГК).

К основаниям приобретения права общей собственности можно отнести также **смещение родовых вещей (например, смешение принадлежащего разным лицам металлолома в результате его складирования на одном земельном участке) и соединение вещей (так, в силу п. 3 ст. 11.6 ЗК при объединении земельных участков, принадлежащих разным собственникам, у последних возникает право общей собственности в отношении образуемого земельного участка).**

Множественность лиц на стороне собственника может возникать и при совместном строительстве жилого дома в случае, если застройщик и, к примеру, член его семьи договорились о создании общей собственности на этот дом, и именно в этих целях они вкладывали свой труд и средства в его строительство (см. п. 5 Постановления Пленума ВС СССР N 4).

3. Общая собственность может быть долевой и совместной.

Право общей долевой собственности характеризуется **определением** в нем долей. Например, трое граждан могут приобрести в складчину трехкомнатную квартиру в общую долевую собственность, причем их доли могут быть как равными (ГК исходит из **презумпции равенства долей**), так и разными и определяться, в частности, в зависимости от размера вноса каждого из сособственников на покупку этой квартиры. В праве совместной собственности доли отсутствуют (они не определяются, всем сособственникам принадлежит целое, неподеленное право на общую вещь).

4. "Внутренние" отношения между сособственниками являются относительными: участники общей собственности вправе договориться между собой об изменении размера принадлежащих им долей в праве общей собственности, о порядке несения расходов, связанных с эксплуатацией общего имущества, и пр. Но каждый из них прежде всего - субъект абсолютного правоотношения собственности, в котором он управомочен, а все остальные (**в том числе и другие сособственники <1>**) - обязанные лица.

<1> Так, в судебной практике допускается предъявление сособственником к другим участникам общей собственности иска, основанного на ст. 304 ГК (см. Определение ВС РФ от 24 апреля 2007 г. по делу N 78-В06-64), иска о признании права общей долевой собственности (см. п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ N 64).

2. Общая долевая собственность и особенности осуществления правомочий ее участниками

1. Долевому сособственнику принадлежит доля в праве, но не в вещи. Так, в приведенном примере с совместной покупкой квартиры каждый из ее приобретателей является обладателем доли в праве общей долевой собственности на всю квартиру целиком. Но это не мешает последним заключить соглашение об определении порядка пользования жилым помещением, предусматривающее, кто и в какой из трех комнат будет проживать (ст. 247 ГК), о распределении доходов от использования общего имущества (ст. 248 ГК), например, посредством сдачи его в аренду и т.д.

2. Владение и пользование имуществом, составляющим предмет общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех сособственников, а в случае возникновения спора - судом по требованию любого из них. Каждый из долевых сособственников вправе претендовать на владение и пользование частью общего имущества, соразмерной принадлежащей ему доле. Если кто-либо из сособственников владеет и (или) пользуется частью общего имущества, не соответствующей размеру его

доли, это несоответствие подлежит компенсации. Порядок пользования общим имуществом может определяться и сложившимся обычаем (п. 2 Постановления Пленума ВС РФ N 25).

Расходы на содержание общего имущества участники долевой собственности также несут пропорционально размеру своих долей (ст. 249 ГК). При этом по общему правилу обязанность нести бремя содержания общего имущества не зависит от того, пользуется им собственник или нет.

3. Распоряжение общим имуществом, как правило, осуществляется по соглашению всех участников долевой собственности (п. 1 ст. 246 ГК). При недостижении такого соглашения определить порядок распоряжения общим имуществом по суду закон не позволяет, поскольку это было бы слишком грубым вмешательством в сферу автономии воли собственников.

Вместе с тем **долей** в праве общей собственности каждый из ее участников может распоряжаться по своему усмотрению, с учетом права остальных собственников на **преимущественное приобретение** отчуждаемой доли - при ее **возмездном** отчуждении (п. 2 ст. 246 ГК) **постороннему** лицу.

Так, право преимущественной покупки у собственников возникает при **продаже** одним из них своей доли в праве общей собственности, за исключением случаев продажи доли с публичных торгов (**с учетом правил** ст. 255 ГК) и продажи доли в праве общей собственности на земельный участок при одновременной продаже части расположенного на таком участке здания или сооружения либо помещения или машино-места в них.

Для обеспечения преимущественного права покупки собственник, желающий произвести отчуждение своей доли третьему лицу, **обязан известить** других участников долевой собственности о своем **намерении продать долю**, с указанием **цены** и других условий продажи. Извещение должно совершаться **в письменной форме** и быть полученным адресатом (**с учетом п. 1 ст. 165.1 ГК**) <1>. Если остальные собственники в течение месяца - при продаже недвижимости или в течение 10 дней - при продаже движимого имущества с момента их извещения **не приобретут** продаваемую долю (в том числе проигнорировав сообщение о продаже), то продавец по истечении этих сроков либо ранее (при наличии письменного отказа субъектов права преимущественной покупки от его реализации) сможет продать свою долю **на указанных в сообщении условиях** третьему лицу. Упомянутые сроки являются пресекательными - с их истечением преимущественное право прекращается.

<1> Законом могут быть установлены и иные правила извещения долевых собственников о намерении одного из них продать свою долю постороннему лицу (п. 2 ст. 250 ГК). К примеру, п. 4.1 ст. 42 Закона о государственной регистрации недвижимости допускает осуществление такого уведомления путем его размещения на официальном сайте регистрирующего органа в сети Интернет, если число собственников соответствующей недвижимости более 20, и последняя не относится к жилым помещениям.

При нарушении продавцом названной обязанности любой из участников долевой собственности вправе в течение **сокращенного срока исковой давности** - трех месяцев - по суду требовать **перевода на него прав и обязанностей по сделке**, т.е. последняя недействительной не признается, происходит лишь изменение субъекта на стороне покупателя (см. п. 14 Постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ N 10/22, п. 1.2 Постановления Пленума ВС РФ N 4).

В силу п. 5 ст. 250 ГК вышеперечисленные правила распространяются и на договор **мены** (но если доля обменивается на какую-либо уникальную вещь, например жилой дом или оригинал картины известного художника, остальные собственники вряд ли смогут реализовать свое право преимуществва; это, однако, не значит, что их не нужно уведомлять

о предстоящей мене).

Исключена реализация права преимущественного приобретения при внесении доли в праве общей собственности в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества или товарищества (см. Определение Верховного Суда РФ от 11 марта 2014 г. N 56-КГ13-12) в случае ее отчуждения в рамках отношений пожизненного содержания с иждивением (п. 1.2 Постановления Пленума ВС РФ N 4).

4. Как следует из п. 1 ст. 42 Закона о государственной регистрации недвижимости, сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на **недвижимость**, в том числе и при совместном отчуждении всеми долевыми сосособственниками общей недвижимой вещи, подлежат заключению в **нотариальной форме** за исключением:

- сделок, связанных с имуществом, составляющим или подлежащим включению в **паевой инвестиционный фонд** <1>;

<1> Об особенностях права общей долевой собственности на такое имущество см. ст. 1, п. 1 ст. 10, п. п. 1 - 4 ст. 11, ст. 14 Закона об инвестиционных фондах.

- сделок по отчуждению **земельных долей** <1>;

<1> Существенная специфика правового режима земельных долей устанавливается, в частности, ст. ст. 42, 47, 56 Закона о государственной регистрации недвижимости, гл. III Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

- сделок по отчуждению (приобретению) долей в праве общей собственности на недвижимое имущество в рамках отношений, связанных с заключением договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в программу реновации согласно Закону о статусе столицы РФ (кроме случая смерти собственника такого жилого помещения - в указанной ситуации договор об отчуждении последнего, заключаемый в интересах наследников умершего собственника, требует соблюдения нотариальной формы).

В отличие от общего правила п. 1 ст. 223 ГК доля в праве собственности переходит к ее приобретателю по договору с момента его заключения. Но если сам договор или переход права, доля в котором приобретается, требуют государственной регистрации, переход соответствующей доли определяется моментом такой регистрации (ст. 251, п. 2 ст. 223, ст. ст. 8.1, 131 ГК).

5. Раздел имущества, являющегося предметом общей долевой собственности, осуществляется по соглашению ее участников и влечет прекращение последней. Если только один из субъектов общей собственности желает выйти из состава ее участников, он вправе требовать **выдела** своей доли в соответствующем имуществе (после выдела между остальными участниками общей собственности отношения долевой собственности сохраняются). По соглашению участников общей долевой собственности выделяющемуся сосособственнику вместо выдела натуральной доли другими сосособственниками может быть выплачена компенсация ее стоимости.

При недостижении соглашения между сосособственниками раздел общего имущества, а также выдел из него натуральной доли могут быть осуществлены **в судебном порядке**.

Следует отметить, что выдел доли из общего имущества или его раздел возможны не всегда. Например, в отношении жилого дома они допустимы только при возможности выделения его изолированной части с отдельным входом либо переоборудования соответствующей части дома в изолированную. Если при этом образуемые в результате раздела доли в имуществе не соответствуют размерам долей в праве общей долевой собственности, соответствующая разница компенсируется (см. п. 11 Постановления Пленума ВС СССР N 4).

При определенных обстоятельствах закон в принципе не признает за долевыми собственниками права на выдел своей доли в общем имуществе в натуре, допуская лишь возможность соответствующей компенсации. Указанное право на компенсацию возникает в следующих случаях:

1) закон не допускает выдела доли в натуре (абз. 2 п. 3 ст. 252 ГК);

2) выдел доли в натуре невозможен без несоразмерного ущерба общему имуществу (абз. 2 п. 3 ст. 252 ГК), например если он влечет невозможность или неудобство использования имущества по целевому назначению, значительное снижение его материальной или художественной ценности (см. п. 35 Постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ N 6/8, п. 7 Постановления Пленума ВС РФ N 4);

3) по решению суда о выплате такой компенсации **независимо от согласия собственника**, заявившего требование о выделе своей доли в натуре, если последняя **незначительна, не может быть реально выделена**, а интерес выделяющегося собственника в использовании общего имущества **несуществен** (п. 4 ст. 252 ГК, Определение Конституционного Суда РФ от 7 февраля 2008 г. N 242-О-О). Собственнику, **не заявлявшему требование о выделе своей доли в натуре**, при названных условиях компенсация может быть присуждена судом **в исключительных случаях**, в частности, при наличии в его действиях признаков злоупотребления правом (ст. 10 ГК) либо с учетом специальной правовой регламентации (например, ст. ст. 1168, 1170 ГК).

6. Большой спецификой обладает режим общей долевой собственности на **общее имущество в многоквартирном доме, в коммунальной квартире, а также на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества**. В частности, доля в праве собственности на такое имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на соответствующие помещение в многоквартирном доме, комнату в коммунальной квартире, садовый или огородный земельный участок; не может быть выделена в натуре (см. ст. ст. 37, 38, 42 ЖК, п. п. 4 - 7 ст. 25 Закона о ведении гражданами садоводства и огородничества, ч. 1 ст. 42 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Особенности осуществления (возникшего до 1 января 2017 г.) права общей долевой собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для **размещения транспортных средств**, определяются ч. ч. 3 и 4 ст. 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 315-ФЗ.

Так, любой участник общей долевой собственности на указанные недвижимые объекты имеет право с согласия остальных собственников осуществить **выдел в натуре** своей доли (ее части) посредством определения границ причитающегося ему машино-места и зарегистрировать право собственности на него. Это согласие не требуется при представлении в регистрирующий орган участником долевой собственности соглашения всех собственников либо решения общего собрания об определении порядка пользования находящейся в общей долевой собственности недвижимостью.

После выдела в натуре машино-места за его собственником сохраняется **право пользования** частью находящегося в общей долевой собственности помещения (здания, сооружения), необходимой для прохода и (или) проезда к машино-месту, и **бремя ее содержания** в объеме, равном размеру его доли в праве общей собственности до выдела.

В силу ч. 5 ст. 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 315-ФЗ после выдела в натуре всех находящихся в помещении (здании, сооружении) машино-мест и регистрации прав собственности на них оставшаяся часть соответствующего помещения, здания или сооружения, необходимая для прохода и (или) проезда к машино-местам, квалифицируется в качестве **общего имущества собственников помещений и (или) машино-мест**.

3. Общая совместная собственность и ее виды

Право общей **совместной** собственности возникает только в случаях, предусмотренных законом.

Гражданский кодекс предусматривает возможность возникновения общей совместной собственности у супругов и у членов крестьянского (фермерского) хозяйства.

1. Основанием возникновения **законного режима общей совместной собственности у супругов** является юридический факт заключения между ними брака. Соглашением супруги могут предусмотреть **договорный режим** их имущества (например, режим **общей долевой** или **раздельной** собственности).

К совместной собственности супругов относится имущество, приобретенное ими **в браке** за счет **общих** средств. Напротив, добрачное имущество каждого из супругов, как правило, остается в их единоличной собственности. То же касается имущества хотя и приобретенного супругом во время брака, но полученного им **в дар** или по наследству, а также **вещей его индивидуального пользования**, не относящихся к предметам роскоши. Исключительное право на созданный супругом результат интеллектуальной деятельности также принадлежит лишь ему, но доходы от осуществления этого права поступают в совместную собственность (абз. 4 п. 2 ст. 256 ГК).

2. Согласно п. п. 1, 2 ст. 1 Закона о КФХ **крестьянское (фермерское) хозяйство** (далее также - крестьянское хозяйство) может быть создано не только одним гражданином (тогда вопрос о возникновении общей собственности отпадает ввиду отсутствия множественности субъектов), но и несколькими **физическими лицами, связанными родством и (или) свойством**, имеющими в общей собственности имущество и **совместно** осуществляющими производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их **личном** участии <1>.

<1> Крестьянское (фермерское) хозяйство может быть создано и в качестве юридического лица, являющегося, как правило, единоличным собственником принадлежащего ему имущества (ст. 86.1 ГК).

Режим совместной собственности членов крестьянского хозяйства формируется в момент его регистрации (если только члены хозяйства не договорятся об установлении режима общей долевой собственности).

К совместной собственности членов крестьянского хозяйства относится имущество, внесенное его участниками при создании хозяйства, либо предоставленное в его собственность, либо приобретенное **для него за счет общих средств** участников хозяйства, а также доходы, плоды и продукция, получаемые в процессе его деятельности (ст. 257 ГК). Последние используются по соглашению всех сособственников (п. 3 ст. 257 ГК), которые, в частности, могут принять решение об установлении размера и о выплате **личного дохода** членам крестьянского хозяйства (ст. 15 Закона о КФХ).

3. До 1 января 2019 г. общая совместная собственность по п. 2 ст. 4 Закона о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан <1> признавалась также за членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества в отношении приобретенного или созданного им за счет целевых взносов **имущества общего пользования**.

<1> С 1 января 2019 г. этот Закон утратил силу в связи со вступлением в силу Закона о ведении гражданами садоводства и огородничества (см. ст. ст. 53, 55 последнего).

С 1 января 2019 г. имущество общего пользования, расположенное в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, может либо принадлежать соответствующему садоводческому или огородническому

некоммерческому товариществу (на праве единоличной собственности или ином праве), либо находиться в общей долевой собственности таких граждан (с учетом ст. 7, п. п. 3, 4 ст. 24, ст. 25, п. 16 ст. 54 Закона о ведении гражданами садоводства и огородничества).

4. Согласно ст. 2 Закона о приватизации жилищного фонда членам семьи предоставлялась возможность приобрести занимаемые ими по договору найма или аренды государственные или муниципальные жилые помещения в совместную или долевую собственность. Это правило было воспринято как допускающее возможность возникновения у всех членов семьи, **независимо от их субъектного состава, общей совместной** собственности на приватизируемое жилье, что явилось предметом обоснованной критики. Федеральным законом от 15 мая 2001 г. N 54-ФЗ соответствующая норма была уточнена. Тем не менее в настоящее время все еще возможно существование **общей совместной собственности лиц, ранее приватизировавших свои жилые помещения** и при этом не являвшихся супругами или членами крестьянского хозяйства.

4. Осуществление правомочий собственности субъектами общей совместной собственности

1. Владение и пользование общим имуществом участники общей совместной собственности осуществляют по взаимному согласию, в противном случае это может быть определено судом.

Распоряжение общим имуществом ими также должно происходить сообща. Причем в отношении такого распоряжения действует **презумпция согласия всех сособственников**, независимо от того, кто из них распорядился общим имуществом.

Сделка, совершенная одним из участников совместной собственности без согласия другого из них, может быть признана судом недействительной, если будет доказано, что контрагент по этой сделке **недобросовестен**, т.е. знал или должен был знать об отсутствии согласия другого сособственника на ее совершение (см. ст. 253 ГК, п. 2 ст. 35 СК).

Из этого правила возможны исключения. Например, согласно абз. 1 п. 3 ст. 35 СК при совершении одним из супругов **сделки, в силу закона подлежащей государственной регистрации и (или) обязательному нотариальному удостоверению, и (или) сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат регистрации**, по общему правилу требуется получение нотариально удостоверенного согласия другого супруга. При отсутствии такого согласия соответствующая сделка, заключенная одним из супругов, может быть оспорена по заявлению другого из них в течение года со дня, когда последний узнал или должен был узнать о нарушении своих прав (см. абз. 2 п. 3 ст. 35 СК). При этом потерпевшему супругу достаточно будет доказать факт отсутствия его нотариально удостоверенного согласия на совершение оспариваемой сделки, обосновывать недобросовестность контрагента по сделке, как это предусмотрено в п. 3 ст. 253 ГК, не требуется (см. Определения ВС РФ от 6 декабря 2011 г. N 67-В11-5; от 6 сентября 2016 N 18-КГ16-97) <1>.

<1> По господствующей судебной практике оспаривание одним из бывших супругов сделки по совершенному другим из них после расторжения брака распоряжению совместным имуществом регламентируется п. 3 ст. 253 ГК, а не п. 3 ст. 35 СК (см. Определения ВС РФ от 5 июля 2016 г. N 5-КГ16-64; от 30 августа 2016 г. N 5-КГ16-119).

По ст. 8 Закона о КФХ порядок распоряжения имуществом крестьянского хозяйства определяется соглашением о его создании. Право распоряжения имуществом крестьянского хозяйства закрепляется за его главой, обязанным осуществлять это право в интересах хозяйства, что предполагается.

2. Поскольку в праве совместной собственности доли не определены, для раздела общего имущества или выдела доли из него требуется предварительное определение

размера принадлежащей каждому из собственников доли в праве общей собственности. Такие доли также по общему правилу **признаются равными** (п. 2 ст. 254, п. 3 ст. 258 ГК).

В остальном порядок раздела совместного имущества и выдела из него доли аналогичен порядку раздела имущества, находящегося в долевой собственности, и выделу доли из него. Специфическая регламентация может следовать из **закона** или **существа отношений** субъектов права совместной собственности. Так, соответствующие особенности касательно имущества супругов регламентируются ст. 38 СК (устанавливающей, в частности, требование нотариального удостоверения соглашений о разделе общего имущества, нажитого супругами во время брака), ст. 39 СК; имущества участников крестьянского хозяйства - ст. 258 ГК и ст. 9 Закона о КФХ.

5. Обращение взыскания на долю в общем имуществе (ст. 255 ГК)

У любого из участников общей собственности (как долевой, так и совместной) могут возникнуть неисполненные обязательства. В первую очередь взыскание по таким обязательствам осуществляется в отношении имущества, находящегося в единоличной собственности должника. Если, однако, этого имущества недостаточно, **кредитор участника общей собственности вправе потребовать выдела натуральной доли должника в общем имуществе в целях обращения на нее взыскания**. Удовлетворение требований кредитора за счет всего имущества, находящегося в общей долевой или совместной собственности, недопустимо: одни участники общей собственности не должны отвечать по личным обязательствам других.

Если же (1) долю в общем имуществе в натуре выделить невозможно либо (2) против выдела возражают остальные собственники, то кредитор **вправе требовать лишь продажи должником своей доли остальным собственникам по цене, соразмерной рыночной, и обращения взыскания на полученные таким образом средства в счет долга**.

И только при отказе остальных собственников от приобретения доли должника кредитор **вправе потребовать** в судебном порядке **обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности через ее продажу с публичных торгов**.

Тема: ВЕЩНЫЕ ПРАВА ЛИЦ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ СОБСТВЕННИКАМИ (ОГРАНИЧЕННЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА): ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

1. Категория вещного права, наряду с правом собственности, включает в себя и другие, так называемые ограниченные вещные права, а именно права лиц, не являющихся собственниками вещи. Ограниченные вещные права являются производными от права собственности. Они могут возникнуть только в том случае, когда право собственности на вещь уже возникло, когда вещь уже присвоена определенным лицом. Как и право собственности, ограниченные вещные права обладают всеми необходимыми признаками вещного права, которые позволяют отграничить их от обязательственных прав. Права лиц, не являющихся собственниками, т.е. ограниченные вещные права, представляют собой право на чужую вещь. При этом им присущи такие признаки, как право следования и абсолютный характер защиты.

Ограниченные вещные права, в отличие от обязательственных прав, могут возникать только в случаях, прямо предусмотренных федеральным законом. Вещные права лиц, не являющихся собственниками, или ограниченные вещные права, безусловно, должны быть обособлены в законодательстве, однако критерии их отличия от обязательственных прав должны быть существенно обновлены.

2. Статья 216 ГК дает неисчерпывающий перечень ограниченных вещных прав. В частности, к ним относятся: право пожизненного владения земельным участком (ст. 265

ГК); право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК); сервитуты (ст. ст. 274, 277 ГК); право хозяйственного ведения (294 ГК) и право оперативного управления (ст. 296 ГК). Думается, что путем их простого перечисления вряд ли можно получить представления о системе ограниченных вещных прав. В юридической литературе выделяют следующие виды:

- право пользования чужими вещами, например сервитуты;
- право на получение известной ценности из чужой вещи, например право на получение ренты за счет стоимости недвижимой вещи;
- право на приобретение известной вещи, например преимущественное право покупки недвижимой вещи или доли в праве на нее.

Специфику правового режима отдельных прав на чужие вещи наиболее полно отражает их деление на основе смешанного критерия (в зависимости от особенностей содержания и объекта): а) на сервитуты; б) право постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения на земельные участки; в) право хозяйственного ведения и оперативного управления.

3. В соответствии со ст. 294 ГК **право хозяйственного ведения** представляет собой право государственного и муниципального унитарного предприятия владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом в пределах, установленных законом, иными правовыми актами.

Субъектами права хозяйственного ведения являются государственные и муниципальные унитарные предприятия (за исключением казенных предприятий, которые являются субъектами права оперативного управления). **Объектом** выступает как недвижимое, так и движимое имущество, находящееся в государственной или в муниципальной собственности.

Право хозяйственного ведения на движимые вещи в соответствии со ст. 299 ГК возникает у унитарного предприятия с момента фактической передачи этих вещей, если иное не установлено законом или решением самого собственника. На недвижимые вещи право хозяйственного ведения возникает у унитарного предприятия с момента государственной регистрации этого права.

Прекращение права хозяйственного ведения происходит по основаниям и в порядке, предусмотренным законом для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества собственником-учредителем у унитарного предприятия (п. 3 ст. 299 ГК).

Учредителем унитарного предприятия могут выступать только Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования.

Содержание права хозяйственного ведения составляют правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом, закрепленным собственником, а также имуществом, приобретенным унитарным предприятием в результате осуществления своей деятельности.

Унитарное предприятие в отношении имущества имеет те же правомочия, которые есть и у собственника. Но необходимо обратить внимание на установленные законом пределы осуществления унитарным предприятием указанных правомочий. Унитарные предприятия являются юридическими лицами, обладающими специальной правоспособностью (ст. 49 ГК). Таким образом, осуществление унитарным предприятием правомочия пользования обусловлено деятельностью, определенной в уставе данного предприятия. Собственник имущества унитарного предприятия вправе осуществлять контроль за использованием по назначению и сохранностью имущества. Кроме этого, собственник имущества вправе получать часть прибыли от использования имущества, переданного предприятию (ст. 295 ГК).

Ограничения установлены и в отношении осуществления унитарным предприятием правомочия распоряжения. Унитарное предприятие может самостоятельно распоряжаться движимым имуществом только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять

свою уставную деятельность (ст. 18 Закона об унитарных предприятиях). Недвижимым имуществом унитарное предприятие может распоряжаться только с согласия собственника (п. 2 ст. 295 ГК).

Характеризуя право хозяйственного ведения унитарного предприятия, необходимо отметить следующее:

- осуществление правомочий, принадлежащих унитарному предприятию, может быть дополнительно ограничено законом, иными правовыми актами (ст. 295 ГК);

- нормы ст. 234 ГК о приобретательной давности не подлежат применению в случаях, когда имущество закреплено за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения.

Праву хозяйственного ведения присущ такой признак ограниченных вещных прав, как **право следования**. В соответствии с п. 1 ст. 300 ГК при переходе права собственности на государственное или муниципальное предприятие как имущественный комплекс к другому собственнику право хозяйственного ведения за унитарным предприятием сохраняется.

4. Право оперативного управления представляет собой ограниченное вещное право, которое по своему содержанию является более узким, чем право хозяйственного ведения.

Субъектами права оперативного управления являются **казенные предприятия** (разновидность унитарных предприятий) и **учреждения**. Однако содержание права оперативного управления у указанных субъектов различается по объему входящих в его содержание правомочий.

Казенное предприятие является юридическим лицом со специальной правоспособностью (ст. 49 ГК), соответственно, составляющие право оперативного управления правомочия имеют строго целевой характер, обусловленный выполняемыми казенным предприятием функциями.

Объектом выступает как недвижимое, так и движимое имущество, находящееся в государственной или в муниципальной собственности. Как и право хозяйственного ведения, право оперативного управления на движимые вещи возникает с момента их передачи собственником, на недвижимое имущество - с момента государственной регистрации права.

Казенное предприятие владеет, пользуется и распоряжается закрепленным за ним имуществом в соответствии с целями своей деятельности. Осуществление казенным предприятием правомочия **распоряжения** любым имуществом, как движимым, так и недвижимым, допускается только с **согласия** собственника. Самостоятельно осуществлять правомочие распоряжения казенное предприятие вправе только в отношении производимой им продукции (ст. 297 ГК). При этом допускается ограничение при осуществлении данного правомочия законом или иным правовым актом.

Учреждения являются некоммерческими организациями, обладающими специальной правоспособностью (ст. 120 ГК). Учреждения могут быть государственными, муниципальными и частными. Государственные и муниципальные учреждения могут быть **бюджетными, автономными и казенными**. Общим между указанными видами учреждений является то, что осуществление правомочий владения и пользования имуществом должно осуществляться исключительно в соответствии с целями их деятельности.

Характеризуя осуществление **учреждениями правомочия распоряжения**, необходимо отметить следующее.

Наиболее жестким является режим **частного учреждения**, которое **не может** самостоятельно осуществлять правомочие распоряжения как имуществом, закрепленным за ним собственником, так и имуществом, приобретенным за счет средств собственника. При этом нельзя сказать, что правомочие распоряжения полностью отсутствует в содержании права оперативного управления частного учреждения. В случае, когда в

порядке и пределах, предусмотренных законом и уставом, частное учреждение осуществляет деятельность, приносящую прибыль, доходы от этой деятельности и имущество, приобретенное за счет этих доходов, поступают в самостоятельное распоряжение частного учреждения (п. 1 ст. 298 ГК).

Казенное учреждение может осуществлять правомочие распоряжения имуществом исключительно **с согласия** собственника этого имущества. При этом если казенное учреждение с согласия собственника, в порядке и пределах, установленных законом и уставом учреждения, осуществляет деятельность, приносящую прибыль, то денежные поступления, полученные от такой деятельности, поступают в соответствующий бюджет бюджетной системы РФ (п. 4 ст. 298 ГК).

Несколько шире по содержанию право оперативного управления **бюджетного и автономного учреждений**. Бюджетное и автономное учреждения вправе самостоятельно распоряжаться закрепленным за ними собственником имуществом. Исключение составляет **недвижимое и особо ценное движимое** имущество, осуществление правомочия распоряжения в отношении указанных объектов требует согласия собственника имущества учреждения. В том случае, если автономное или бюджетное учреждение осуществляет деятельность, направленную на извлечение прибыли, то доходы от такой деятельности и имущество, приобретенное за счет этих доходов, поступают в самостоятельное распоряжение учреждения (ст. 298 ГК).

Собственник имущества казенного предприятия и учреждения вправе изъять закрепленное за ними имущество при наличии двух условий:

1) имущество является излишним, неиспользуемым или используемым не по назначению;

2) при приобретении имущества не были использованы средства, заработанные самим учреждением или казенным предприятием в рамках разрешенной уставной деятельности.

Праву оперативного управления, как и праву хозяйственного ведения, присущ такой признак ограниченных вещных прав, как **право следования**. Таким образом, переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения права оперативного управления.

5. Сервитут представляет собой вещное право ограничено пользоваться чужой недвижимой вещью (ст. 274 ГК). Исторически данное вещное право получило признание первым как в римском праве, так и в российском дореволюционном законодательстве.

Современный сервитут - ограниченное вещное право на чужую вещь, состоящее в ограниченном пользовании ею. Обремененная сервитутом вещь именуется служащей, а вещь, в пользу которой установлен сервитут, - господствующей.

Объектом выступает недвижимое имущество (ст. ст. 274, 277 ГК).

Субъектами являются собственники господствующей вещи, а также субъекты права пожизненного наследуемого владения и права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. В соответствии с п. 4 ст. 274 ГК в случаях, прямо предусмотренных федеральным законом, сервитут может быть установлен и по требованию других лиц.

Содержание данного ограниченного вещного права составляет правомочие **ограниченного пользования** чужой недвижимой вещью. Собственник недвижимости, обремененной сервитутом, должен претерпевать определенные ограничения своих прав. Обременение сервитутом недвижимой вещи не лишает собственника служащей вещи прав владения, пользования и распоряжения ею. Сервитут обременяет не собственника, а именно вещь. Соответственно, сервитуту как ограниченному вещному праву свойствен такой признак, как **право следования**. При переходе права собственности на служащую вещь к другому лицу обременение в виде сервитута сохраняется.

По общему правилу **сервитут устанавливается** по соглашению между собственниками служащей и господствующей вещи. В случае недостижения между ними соглашения об установлении сервитута он устанавливается судом в принудительном

порядке (п. 3 ст. 274 ГК).

В связи с особым характером данного ограниченного вещного права закон устанавливает и специальные основания для прекращения сервитута (ст. 276 ГК). Прежде всего, основанием для прекращения сервитута является отпадение оснований, по которым он был установлен. Другим основанием для прекращения сервитута является невозможность собственника служащей вещи использовать ее в соответствии с ее назначением в результате обременения сервитутом.

6. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком. В связи с введением в действие Земельного кодекса данное вещное право сегодня существует в формате переживания закона. Статья 21 ЗК сохраняет его лишь в объеме "преждепользования", т.е. признает право граждан, приобретенное до введения в действие Земельного кодекса, не допуская впредь предоставление земельных участков на данном праве и запрещая любые, кроме включенных в завещание, формы распоряжения земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении.

Объектом является **земельный участок**, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Субъектами права пожизненного наследуемого владения могут быть только граждане (физические лица).

Содержание права пожизненного наследуемого владения составляют правомочия **владения и пользования** земельным участком. Осуществление правомочия распоряжения земельным участком исключается, кроме возможности передачи его по наследству (ст. 265 ГК).

7. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Как и право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком не может возникнуть после введения в действие Земельного кодекса, но сохраняют силу ранее возникшие права в отношении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и по объекту, и по содержанию практически совпадает с правом пожизненного наследуемого владения, но имеет свою специфику.

Объектом является **земельный участок**, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Субъектами могут быть только **юридические лица**. С момента введения в действие Земельного кодекса, т.е. с 25 октября 2001 г., субъектами данного права могут быть только государственные и муниципальные учреждения, казенные предприятия, органы государственной власти и органы местного самоуправления <1>.

<1> До введения в действие Земельного кодекса допускалось предоставление земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования гражданам.

Содержание права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком составляют правомочия **владения и пользования**, в пределах, установленных законодательством и актом о предоставлении земельного участка. Правомочие распоряжения в содержании данного вещного права отсутствует (ст. 268 ГК).

8. Право членов семьи собственника жилого помещения, проживающих совместно с ним в жилом помещении. В качестве ограниченного вещного права на жилое помещение ст. 31 ЖК называет право членов семьи собственника жилого помещения, проживающих совместно с ним в жилом помещении.

Объектом данного права является **жилое помещение**.

Субъектами могут быть только **граждане**, которые являются членами семьи собственника жилого помещения.

В соответствии с ч. 1 ст. 31 ЖК к членам семьи собственника относятся совместно

проживающие с ним в жилом помещении супруг, дети, родители. Для признания членами семьи собственника жилого помещения других родственников, нетрудоспособных иждивенцев, а в исключительных случаях и иных граждан необходимо, чтобы указанные граждане были вселены собственником в принадлежащее ему жилое помещение именно в качестве членов своей семьи.

Таким образом, при наличии определенного набора юридических фактов членом семьи собственника жилого помещения может быть признан практически любой гражданин, даже тот, кто не состоит с собственником ни в браке, ни в родстве, ни в свойстве. Для этого необходимо совместное проживание с собственником в принадлежащем ему жилом помещении и вселение собственником данного гражданина именно как члена своей семьи.

В соответствии с п. 11 Постановления Пленума ВС РФ N 14 для признания указанных граждан членами семьи собственника требуется не только установление юридического факта вселения их собственником в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение, а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма).

Вселенный в жилое помещение гражданин в качестве члена семьи собственника приобретает по общему правилу равное с ним право **пользования** жилым помещением, дееспособные и ограниченно дееспособные члены семьи собственника несут солидарную с ним **ответственность по обязательствам**, вытекающим из пользования жилым помещением (ст. 31 ЖК).

Содержание рассматриваемого вещного права составляет правомочие **пользования**.

Прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения является основанием для прекращения права пользования жилым помещением теперь уже бывшим членом семьи собственника. По требованию собственника указанные граждане обязаны освободить жилое помещение; если данные граждане отказываются сделать это добровольно, то они подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

В виде исключения ч. 4 ст. 31 ЖК предусматривает возможность сохранения за бывшими членами семьи права пользования жилым помещением собственника на определенный срок на основании решения суда. Основанием для этого могут служить такие обстоятельства, как отсутствие у бывшего члена семьи самостоятельного права пользования другим жилым помещением и отсутствие возможности обеспечить себя иным жилым помещением (купить квартиру, заключить договор найма жилого помещения и др.) по причине имущественного положения (отсутствует заработок, недостаточно средств) и других заслуживающих внимания обстоятельств (состояние здоровья, нетрудоспособность по возрасту или состоянию здоровья) <1>.

<1> Постановление Пленума ВС РФ N 14.

9. Право пользования жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу. Сущность завещательного отказа (легата) заключается в том, что наследодатель возлагает на одного или нескольких наследников исполнение за счет наследства обязанностей имущественного характера в пользу одного или нескольких отказополучателей (легатариев), а у последних возникает право требовать у наследников исполнения этой обязанности. Таким образом, исполнение завещательного отказа наследником, к которому перешло в собственность жилое помещение, порождает самостоятельное вещное право у гражданина-отказополучателя.

Необходимо отметить, что, несмотря на наличие завещательного отказа, право пользования жилым помещением может и не возникнуть. Это имеет место в следующих

случаях:

- применение к отказополучателю правил о недостойных наследниках (ст. 1117 ГК);
- смерть отказополучателя до открытия наследства (ст. 1138 ГК);
- отказ от получения завещательного отказа (ст. 1160 ГК);
- истечение трехлетнего срока, в течение которого отказополучатель не воспользовался правом на получение завещательного отказа (ст. ст. 1137, 1138 ГК).

Объектом данного права выступает **жилое** помещение.

Субъектами могут выступать только **граждане (физические лица)**.

Содержание данного права составляет правомочие **пользования** жилым помещением. Отказополучатель обладает равным с наследником, которому перешло в собственность жилое помещение, правом пользования им. Дееспособный и ограниченно дееспособный отказополучатель несет солидарную с собственником жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением (ч. 2 ст. 33 ЖК). Впрочем, данная норма носит диспозитивный характер, так как допускает, что специальным соглашением между собственником жилого помещения и отказополучателем может быть установлен и иной характер ответственности.

Право пользования жилым помещением отказополучателя является срочным и может быть предоставлено как на период жизни отказополучателя, так и на иной срок, указанный наследодателем в завещании (ст. 33 ЖК).

Праву пользования жилым помещением отказополучателя свойствен такой признак, как **право следования**. В соответствии со ст. 1137 ГК смена собственника не влечет прекращение права пользования отказополучателя жилым помещением.

10. Право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением. Договор пожизненного содержания является разновидностью договора ренты. В соответствии со ст. 601 ГК по данному договору гражданин - получатель ренты передает в собственность другой стороне - плательщику ренты недвижимое имущество, а плательщик ренты обязуется осуществлять пожизненное содержание этого гражданина и (или) указанного им лица.

Таким образом, в объем рентных платежей может входить удовлетворение потребности гражданина - получателя ренты в жилище. Необходимо отметить, что, с одной стороны, гражданин - получатель ренты является стороной обязательства, а именно управомоченным лицом - кредитором, который имеет право требовать от плательщика ренты исполнения своей обязанности по выплате ренты. С другой стороны, в результате исполнения плательщиком ренты своей обязанности у получателя ренты возникает самостоятельное вещное право - право пользоваться жилым помещением.

Объектом данного права является **жилое помещение**.

Субъектами могут выступать только **граждане (физические лица)**.

Содержание данного права составляет правомочие **пользования** жилым помещением (ст. 34 ЖК).

Правовое положение гражданина - получателя ренты как субъекта ограниченного вещного права практически совпадает с правовым положением отказополучателя, так как ст. 34 ЖК содержит прямую отсылку к ст. 33 ЖК. Таким образом, получатель ренты обладает равным с собственником жилого помещения правом пользования этим жилым помещением. Если получатель ренты является дееспособным или ограниченно дееспособным гражданином, то он несет по общему правилу солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением. Вместе с тем закон предоставляет сторонам по договору своим соглашением установить иные условия пользования жилым помещением.

Срок действия данного права - до конца жизни получателя ренты (ст. 605 ГК).

Тема: ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИХ ВЕЩНЫХ ПРАВ

1. Гражданско-правовая защита собственности

Охрана права собственности в широком смысле - это направленность норм гражданского права на регулирование отношений собственности при нормальных условиях использования собственником принадлежащего ему имущества без нарушения его правомочий, а также без ущемления прав и интересов других лиц. **Защита** права собственности, т.е. охрана права собственности в узком смысле, - это совокупность только тех способов и средств, которые применяются, когда отношения собственности (права и интересы собственника) нарушены.

Способы защиты права собственности традиционно делятся на **вещно-правовые** (абсолютная защита против всех и каждого; применяется при непосредственном нарушении права собственности) и **обязательно-правовые** (относительная защита против конкретного нарушителя; применяется при нарушении относительного права, когда право собственности нарушается косвенно, например арендатор не возвращает вещь после истечения срока аренды). **Средствами** защиты являются **иски**, поскольку защита права собственности осуществляется в исковом порядке в суде. Термин "иск" в области вещного права имеет не только процессуальное, но прежде всего материальное значение как требование собственника.

Система гражданско-правовых средств защиты права собственности состоит: 1) из вещно-правовых исков; 2) исков, направленных на защиту интересов собственника при прекращении права собственности в силу закона; 3) обязательно-правовых исков.

Вещно-правовые иски - это иски, непосредственно направленные на защиту права собственности, поскольку их целью является восстановление в полном объеме правомочий собственника по отношению к конкретному имуществу. Вещно-правовыми способами защищается только реально существующее (уже приобретенное и еще не утраченное) право собственности, поэтому общей предпосылкой удовлетворения всех вещно-правовых исков является то, что истец обязан доказать свое право собственности (титул) <1>.

<1> В отношении документарных ценных бумаг законодатель избегает употреблять термин "собственник", используя вместо этого понятие "законный владелец" (п. 2 ст. 147.1 ГК).

Вещно-правовые способы защиты применяются только в том случае, когда нарушено право собственника на индивидуально-определенную вещь. Вещно-правовые иски всегда являются внедоговорными. Таким образом, **вещно-правовые иски - это предъявляемые в суд внедоговорные требования собственника о защите его существующего права на индивидуально-определенную вещь, в случае если право собственности непосредственно нарушено конкретным лицом.**

В российском праве вещно-правовые иски применяются для защиты нарушенных прав субъектов других, помимо права собственности, вещных прав и даже для защиты нарушенных прав законных владельцев.

2. Виндикационный иск

1. Понятие, субъекты и основания (условия удовлетворения) виндикационного иска. В соответствии со ст. 301 ГК "собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения". Широкое распространение получила формула "виндикационный иск - это иск невладеющего собственника к владеющему несобственнику". Таким образом, **виндикационным признается иск невладеющего**

собственника к незаконно владеющему несобственнику об изъятии вещи (объекта права собственности) в натуре.

Виндикационный иск предъявляется в случае, когда **истец** одновременно лишен правомочий владения, пользования и распоряжения вещью, но сохраняет за собой титул собственника. **Ответчик**, напротив, не имеет никакого титула на имущество, которым он владеет, - он беститульный фактический владлец. Беститульное владение имеет место в отношении похищенной вещи, присвоенной находки, т.е. чаще всего в отношении имущества, выбывшего из обладания собственника помимо его воли.

Не признается беститульным владельцем ответчик, который должен передать вещь истцу по какому-либо обязательству. Это касается как случаев, когда ответчик еще остается собственником (например, при неисполнении обязанности передать истцу вещь в собственность), так и случаев, когда ответчик получил владение вещью от собственника (например, по договору аренды) и продолжает ее владеть после прекращения договора. В этих случаях истец должен защищать свое нарушенное право обязательственными (относительными) исками <1>.

<1> См. п. 34 Постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ N 10/22.

Таким образом, **основаниями виндикационного иска** являются:

- нарушение правомочий истца по владению (а значит, и по пользованию и распоряжению) принадлежащим ему имуществом;
- нахождение истребуемой вещи в фактическом владении ответчика;
- отсутствие титула на истребуемую вещь у ответчика.

В целом конструкция виндикационного иска состоит из двух неразрывно связанных между собой составляющих: 1) абсолютная составляющая - о признании права собственности истца; 2) относительная составляющая - об отобрании вещи у ответчика и о передаче ее истцу (т.е. об истребовании имущества в натуре). Неразрывность этих двух составляющих проявляется в том, что виндикационный иск не подлежит удовлетворению как в том случае, когда истец не доказал своего права собственности, так и в том случае, когда право собственности истца доказано, но истребуемой вещи к моменту рассмотрения дела в суде во владении ответчика не оказалось <1>. Причины, по которым вещь выбыла из владения ответчика, роли не играют - собственник вправе в этом случае предъявить к ответчику другой иск, на сей раз обязательно-правовой (например, о взыскании стоимости вещи).

<1> См.: Там же, п. 32.

На виндикационное требование распространяется общий срок исковой давности (ст. 196 ГК). В соответствии с п. 1 ст. 200 ГК этот срок начинает течь не с момента, когда собственник лишился имущества, а с момента, когда собственник узнал или должен был узнать о том, у какого конкретного лица отыскиваемое имущество находится во владении <1>.

<1> См. п. 12 Обзора судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения (приложение к информационному письму Президиума ВАС РФ от 13 ноября 2008 г. N 126).

2. Доказывание истцом права собственности. Доказывание истцом своего права собственности осуществляется ссылкой на предусмотренные законом основания приобретения права собственности (гл. 14 ГК) <1>. Недоказанность истцом своего права собственности или вывод суда о порочности основания возникновения права влекут отказ в удовлетворении виндикационного требования вне зависимости от того, установлен ли

был факт незаконного владения ответчика.

<1> См. п. 36 Постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ N 10/22.

Ответчик может (а иногда по обстоятельствам дела и должен) занять активную позицию. Так, доводы истца о принадлежности ему права собственности могут быть парализованы доказательствами ответчика, что он сам является собственником. Доказывание ответчиком того, что он является владельцем спорного имущества на основании договора с собственником, также влечет отказ в удовлетворении виндикационного иска, но на сей раз в связи с неверно выбранным способом защиты - истец в этом случае не лишен возможности предъявить обязательственно-правовой иск об истребовании вещи.

Таким образом, доказанность истцом своего права собственности при одновременном отсутствии доказательств титула у ответчика означает, что ответчик является незаконным владельцем. Только в этом случае становится возможным говорить о том, что действительно собственник требует возврата своего имущества из действительно незаконного владения.

3. Виды незаконного владения. Незаконное (беститульное) владение бывает добросовестным и недобросовестным. **Добросовестный владелец - это тот, кто не знал и не должен был знать о принадлежности спорного имущества на праве собственности другому лицу.** Добросовестным владельцем, например, может быть признан наследник, получивший чужую вещь в составе наследства. Не может быть признан добросовестным владельцем вор, или лицо, присвоившее находку, или лицо, самовольно вселившееся в чужую квартиру (так как настоящий собственник внесен в Единый государственный реестр недвижимости и нарушитель должен был об этом знать), и т.п.

Поскольку в большинстве случаев владение передается по гражданско-правовым сделкам, законодательство выделяет фигуру добросовестного и недобросовестного приобретателя. Всякий приобретатель, имеющий в своем обладании спорное имущество, одновременно является и его владельцем. Незаконное владение при приобретении имущества возникает в том случае, если имущество приобретено не от собственника или управомоченного им лица. Соответственно, приобрести вещь в незаконное владение можно только от лица, которое собственником не является и которого принято называть неуправомоченным отчуждателем. Неуправомоченным отчуждателем может быть не только вор, но и арендатор, хранитель и т.п., так как эти лица также не имеют права распоряжаться вещью, которую им по договору передал собственник. **Добросовестный приобретатель - это тот, кто не знал и не мог знать о том, что приобретаемое им имущество не принадлежит отчуждателю на праве собственности.** Добросовестным приобретателем (и, соответственно, владельцем) может быть признано, например, лицо, приобретающее в комиссионном магазине украденную вещь.

Таким образом, имущество всегда может быть виндцировано собственником от владельца, который одновременно является и незаконным, и недобросовестным. Но если незаконный владелец является добросовестным приобретателем, виндикационный иск не всегда подлежит удовлетворению.

4. Ограничения виндикации в пользу добросовестного владельца-приобретателя. Виндикационный иск не подлежит удовлетворению при **одновременном наличии трех условий** (ст. 302 ГК):

1) истребуемое имущество ответчиком было приобретено по сделке у неуправомоченного отчуждателя **возмездно**;

2) к неуправомоченному отчуждателю имущество попало **по воле собственника** (или, говоря иными словами, оно изначально выбыло из владения собственника по его воле);

3) приобретатель имущества был **добросовестным** на момент приобретения.

Если отсутствует хотя бы одно из двух первых условий, собственник вправе истребовать имущество даже у добросовестного приобретателя. Таким образом, истребованию у добросовестного покупателя подлежит, например, угнанный автомобиль (при этом не играет роли, что автомобиль был угнан с охраняемой стоянки, - имущество считается выбывшим из владения собственника помимо его воли даже в том случае, если первоначально он передал это имущество во владение другому лицу по договору).

Для добросовестного приобретателя денег или ценных бумаг на предъявителя установлена дополнительная "льгота": требуется только, чтобы эти виды имущества были приобретены возмездно (т.е. виндикационный иск не может быть удовлетворен, даже если деньги или ценные бумаги на предъявителя изначально были, например, похищены у собственника). У добросовестного приобретателя не могут быть истребованы также ордерные и именные ценные бумаги, удостоверяющие денежное требование (п. 3 ст. 147.1 ГК).

При наличии всех условий, предусмотренных в ст. 302 ГК, добросовестный приобретатель имущества признается собственником (т.е. в ст. 302 ГК предусмотрен особый юридический состав приобретения права собственности) <1>. Таким образом, истцу отказывают в удовлетворении права собственности по ст. 302 ГК в связи с тем, что он перестал быть собственником и не имеет права на виндикационный иск.

<1> См. п. 13 Постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ N 10/22.

Собственник должен проявлять разумность и осмотрительность при контроле над своим имуществом. Так, часто случается, что публичное образование, которое является собственником выморочного имущества, с момента открытия наследства не предпринимает своевременных мер по надлежащему оформлению своего права собственности на это имущество в Едином государственном реестре недвижимости. Это дает возможность совершения неправомерных действий, когда в реестре создается видимость права собственности посторонних лиц на выморочные квартиры, а затем эти квартиры отчуждаются добросовестным приобретателям. Сведения о том, что отчуждатель недвижимости является собственником, не соответствуют действительности, но у приобретателя нет оснований не доверять данным государственного реестра. В данном случае в связи со своим неразумным и неосмотрительным поведением публичное образование не может ссылаться на то, что недвижимость выбыла из его владения помимо его воли <1>. В итоге для отказа публичному образованию в виндикации достаточно установления факта добросовестного и возмездного приобретения имущества ответчиком.

<1> См.: Постановление Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 г. N 16-П "По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А.Н. Дубовца".

5. Расчеты между истцом и ответчиком при удовлетворении виндикационного иска (ст. 303 ГК). Данные расчеты являются частным случаем расчетов при возврате имущества в связи с неосновательным обогащением (гл. 60 ГК). Собственник вправе требовать от незаконного владельца возврата или возмещения доходов, которые владелец извлек или должен был извлечь за все время владения. В свою очередь незаконный владелец вправе требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество и возмещения стоимости неотделимых улучшений имущества. Объем возмещения определяется с учетом того, является незаконный владелец добросовестным или недобросовестным (естественно, что недобросовестный владелец поставлен в худшее положение по сравнению с добросовестным).

3. Негаторный иск (ст. 304 ГК)

Права собственника могут быть нарушены в результате создания препятствий в осуществлении им полномочий **пользования** своим имуществом. Например, такими нарушениями являются недопущение собственника в принадлежащее ему помещение путем выставления охраны собственником здания, несанкционированное строительство на земельном участке собственника, отключение электроэнергии и др. В этих случаях для защиты нарушенного права применяется такой способ вещно-правовой защиты, как негаторный иск. **Негаторным признается иск собственника о защите права собственности путем устранения нарушений, не связанных с лишением собственника владения.**

Удовлетворяя негаторный иск, суд может возложить на нарушителя обязанность совершить определенные действия (например, вывезти мусор), а также воздержаться от действий (например, прекратить размещать отходы производства на земельном участке) <1>.

<1> Пункт 13 Обзора судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения, утв. информационным письмом Президиума ВАС РФ от 15 января 2013 г. N 153.

На негаторные требования исковая давность не распространяется (ст. 208 ГК) в отличие от виндикационных требований. В связи с этим большое практическое значение имеет критерий разграничения негаторного и виндикационного требований. Таким критерием является установление факта того, находится вещь в незаконном владении нарушителя (виндикационный иск) или не находится (негаторный иск). Так, иски о выселении из жилых помещений квалифицируются как виндикационные иски, поскольку нарушители, проживая в помещении и не допуская туда собственника, фактически владеют им. Напротив, требование о демонтаже торгового прилавка, установленного в холле нежилого здания, квалифицируется как негаторный иск, поскольку собственник имеет свободный доступ в холл принадлежащего ему здания <1>.

<1> Там же, п. 1.

4. Иск об освобождении имущества от наложения ареста или исключения его из описи

В целях обеспечения иска или в целях обеспечения обращения взыскания на имущество должника может быть наложен арест на имущество, принадлежащее должнику. Арест имущества всегда означает запрет **распоряжаться** этим имуществом, а при необходимости дополнительно - ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества. Арест имущества производится судебным приставом-исполнителем с составлением акта о наложении ареста (описи имущества). Как правило, арестованное имущество в последующем реализуется судебными приставами-исполнителями в принудительном порядке, т.е. переходит в собственность третьих лиц. Иногда арест накладывается на имущество, оказавшееся у должника, но должнику на праве собственности не принадлежащее. При этом имущество может находиться как во владении собственника (например, имущество супруги должника при совместном проживании супругов), так и во владении должника (например, имущество, арендуемое должником). В этом случае собственник вправе обратиться в суд с иском об освобождении имущества от ареста. Данный способ вещно-правовой защиты регулируется ст. 119 Закона об исполнительном производстве.

Иском об освобождении имущества от наложения ареста или исключения его из

описи признается иск собственника о снятии ограничений по распоряжению имуществом, направленный на недопущение реализации арестованного имущества в будущем.

Иногда арестованное имущество передается судебным приставом-исполнителем третьему лицу под охрану или на хранение. В этом случае собственник должен дополнительно к иску об освобождении имущества от ареста предъявить виндикационный иск к фактическому владельцу. Если арестованное имущество уже реализовано судебными приставами-исполнителями, то собственник может предъявлять к фактическому владельцу только виндикационный иск.

5. Другие вещно-правовые способы защиты

Теория и судебная практика выработали вещно-правовые способы защиты, которые пока прямо не указаны в Гражданском кодексе. В основном это способы защиты права собственности на недвижимое имущество, специфика которых объясняется тем, что единственно допустимым доказательством права собственности на это имущество является запись в государственном реестре.

Наибольшее распространение на практике получил **иск о признании права собственности**. Главными особенностями иска о признании права собственности являются: 1) этот иск не направлен на изъятие имущества у кого бы то ни было; 2) исковая давность на требования о признании права собственности не распространяется. Исходя из этих особенностей, фактически иск о признании права собственности может быть удовлетворен только в том случае, **если его предъявляет истец-собственник, который владеет своим имуществом**, к ответчику, который не признает права собственности истца. В случае, когда истец не владеет недвижимостью, требование о признании права собственности может быть удовлетворено только в пределах общего срока исковой давности - считается, что в этом случае нарушенное право не может быть защищено только признанием права собственности без рассмотрения виндикационного требования.

Существует **иск о признании права или обременения отсутствующими**. Этот способ защиты права собственности на недвижимое имущество применяется тогда, когда запись в Едином государственном реестре недвижимости нарушает права собственника недвижимости, но нет оснований для применения рассмотренных выше способов вещно-правовой защиты. Признать отсутствующим (несуществующим) зарегистрированное право собственности третьего лица требуется тогда, когда право собственности на один и тот же объект недвижимости ошибочно зарегистрировано и за истцом, и за другим субъектом (понятно, что это порождает неопределенность в принадлежности объекта) или когда право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество (например, на тропинку, проходящую через земельный участок собственника). Признать отсутствующим (несуществующим) зарегистрированное обременение недвижимости требуется тогда, когда обременение фактически прекратилось, но запись из государственного реестра не удалена (например, ипотека прекратилась в связи с возвратом кредита, но банк отказывается подавать заявление о снятии ипотеки) <1>.

<1> См. абз. 4 п. 52 Постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ N 10/22.

6. Защита прав владельца, не являющегося собственником

Вещно-правовыми способами защиты наделяются не только собственники, но и субъекты других вещных прав (право хозяйственного ведения и пр.), а также лица, которые вообще не являются субъектами вещных прав, но владеют имуществом по основанию, которое предусмотрено законом или договором (ст. 305 ГК), - последнее обусловлено тем, что формально в законодательстве пока отсутствует защита владения.

В целом существует четыре категории истцов по виндикационному иску:

- 1) собственники;
- 2) субъекты других вещных прав;
- 3) лица, владеющие имуществом на основании закона (например, служба судебных приставов, владеющая имуществом, изъятым у собственника в ходе обращения взыскания на это имущество);
- 4) лица, владеющие имуществом по договору с собственником (например, арендатор или залогодержатель).

Истцы, не являющиеся собственниками (три последние категории), защищаются с помощью виндикационных исков против всех третьих лиц, нарушивших их титульное владение, и даже против собственника. В последнем случае, как ни парадоксально это звучит, ответчиком по виндикационному иску будет "незаконно владеющий собственник". Также истцы, не являющиеся собственниками, имеют право на негаторный иск.

Для предоставления лицам, не являющимся собственниками, вещно-правовой защиты необходимо, чтобы они уже были титульными владельцами (т.е. получили от собственника имущество во владение). Так, например, если вещь во исполнение договора аренды еще не передана арендатору, он вправе предъявить к собственнику только обязательственно-договорные иски (включая и обязательственный иск об отобрании индивидуально-определенной вещи у должника по ст. 398 ГК).