

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет имени И. Т. Трубилина»

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Учебное пособие

Краснодар
КубГАУ
2020

УДК 347 (075.8)

ББК 67.404

A38

Рецензенты:

С. В. Тычинин – зав. кафедрой гражданского права и процесса Белгородского государственного национального исследовательского университета, д-р юр. наук, профессор;

Е. М. Тужилова-Орданская – зав. кафедрой гражданского права Башкирского государственного университета, д-р юр. наук, профессор

Камышанский В. П.

A38 Актуальные проблемы права собственности : учеб. пособие / В. П. Камышанский, С. В. Новикова, Е. Ю. Руденко, Д. В. Степанов. – Краснодар : КубГАУ, 2020. – 90 с.

ISBN

В учебном пособии рассматриваются основные теоретические и практические проблемы отдельных институтов права собственности, которые претерпели существенные изменения в процессе модернизации Гражданского кодекса РФ. Содержится анализ наиболее сложных теоретических и практических проблем права собственности, его ограничений, укрепления права собственности посредством государственной регистрации, признания права собственности на самовольную постройку, прекращения права собственности помимо воли собственника, защиты права собственности.

Предназначено для бакалавров направления «Юриспруденция». Может быть использовано также при обучении студентов-магистрантов и аспирантов.

УДК 347 (075.8)

ББК 67.404

© Камышанский В. П. (Главы 1,2,6),
Новикова С. В. (Глава 6),
Руденко Е. Ю. (Главы 3,4,5),
Степанов Д. В. (Главы 1,2,6) 2020

© ФГБОУ ВО «Кубанский
государственный аграрный
университет имени
И. Т. Трубилина», 2020

ISBN

ВВЕДЕНИЕ

Целями освоения дисциплины «Актуальные проблемы права собственности» являются изучение правового регулирования отношений собственности в условиях формирования многоукладной рыночной экономики, исследование действующей системы источников права собственности, включая федеральные законы РФ, постановления Правительства РФ; уяснение места и роли судебных актов (Конституционного суда РФ и Верховного Суда РФ) в системе правовых отношений собственности, пределов осуществления и ограничения субъективных прав собственников, а также тенденций дальнейшего развития права собственности и других вещных прав.

Основная задача изучения актуальных проблем права собственности заключается в глубоком усвоении основных гражданско-правовых категорий и конструкций, богатого цивилистского инструментария и предоставляемых им широких возможностей регулирования отношений собственности и практики его применения в современных условиях.

В своем понимании природы, роли и пределов права собственности современное общество значительно эволюционировало. Право собственности, как любое другое право, имеет определенные границы. Их можно назвать естественными границами права собственности или пределами осуществления права собственности. Пределы в осуществлении всякого права органично вытекают из официально закрепленного определения гражданских свобод. Разумно установленные границы, учитывающие взаимные интересы собственника и третьих лиц, позволяют избежать социальной напряженности и конфликтов в обществе.

Законодательство, регулирующее отношения собственности, занимает особое место при изучении блока учебных дисциплин гражданско-правовой специализации. Оно основывается на частно-правовых принципах и традициях, становится основным регулятором товарно-денежных отношений, складывающихся в процессе формирования рыночных отношений на современном этапе. Присущие гражданско-правовому методу правового регулирования диспозитивность, юридическое равенство и взаимная имущественная ответственность, неприкосновенность частной

собственности повышают его социальную ценность и расширяют сферу его применения в Российской Федерации.

В научной литературе ведутся споры относительно правовой природы и юридической сущности самовольной постройки. Самовольная постройка, будучи объектом недвижимого имущества, относится к числу объектов, которые обладают, как правило, высокой экономической и социальной ценностью. Поэтому институт самовольной постройки должен получить дальнейшее развитие путем максимального упрощения процедуры легализации самовольной постройки, если она не угрожает жизни и здоровью окружающим и нарушает их права и законные интересы. Следствием возведения самовольной постройки должно быть признание права собственности на нее.

Изучение актуальных проблем права собственности позволяет глубже усвоить правовой механизм регулирования отношений, связанных с возникновением и прекращением права собственности, его государственной регистрацией и защитой, приватизацией и национализацией.

Освоения дисциплины «Актуальные проблемы права собственности» позволит сформировать следующие компетенции: способность квалифицированно применять нормативные правовые акты, регулирующие отношения собственности, приобрести навыки реализации норм гражданского права в сфере осуществления и защиты права собственности на земельные участки, жилые помещения и иные объекты недвижимости.; способностью квалифицированно толковать нормативные правовые акты, регулирующие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним; способностью квалифицированно проводить научные исследования в сфере правового регулирования отношений собственности и сделок с ним.

Следует иметь в виду, что нормативные акты приведены в пособии по состоянию **на 6 мая 2020 г.** Поэтому при подготовке к занятиям следует убедиться, не внесены ли в них изменения и дополнения. Не исключена возможность и принятия новых нормативных актов.

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ СОБСТВЕННОСТИ И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Понятие собственности. Понятие и содержание права собственности.

Понятие собственности можно и нужно рассматривать в разных плоскостях. Как общественное отношение, собственность выражает совокупность возможных действий лица по отношению к вещи. Эти возможные действия напрямую связаны со свойством вещи удовлетворять потребности отдельно взятой личности, их объединений и общества в целом.

Как общественное экономическое отношение собственность определяет принадлежность товаров. Отношения собственности возникают из самого факта принадлежности имущества конкретному лицу – собственнику. Отношения собственности бессрочны, что делает их устойчивыми и способствует тому, что собственник сохраняет и увеличивает свое имущество. Это, в свою очередь, стимулирует общественный прогресс.

Правовую форму собственности определяют две ее составляющие. Во-первых, отношения собственности – *это отношения между людьми* по поводу определенного имущества. Имущество присваивается конкретным лицом. Со стороны третьих лиц посягательство на это имущество недопустимо. Отношения собственности, опосредованные правовыми нормами, дают собственнику возможность защищать его права от посягательств третьих лиц. Кроме того, опосредованность отношений собственности правовыми нормами определяет границы поведения собственника.

Во-вторых, отношение собственности – *это отношение лица к присвоенному имуществу* как к своему собственному. Это означает, что собственнику дозволено обращаться со своим имуществом так, как он того желает, с учетом потребительских свойств имущества. При этом, собственник обязан соблюдения права и законные интересы третьих лиц. В данном случае право устанавливает объем и содержание субъективных прав собственника.

По развитости отношений собственности, по взаимодействию между собственником и другими субъектами гражданского права по поводу вещей можно судить о состоянии всего общества. Установленная правовыми нормами система взаимных

ограничений способствует обеспечению баланса интересов собственника, третьих лиц и общества в целом. Посредством права сдерживается эгоизм собственника, его желание не быть связанным в вопросах использования своего имущества. Право способствует пресечению попыток не собственников вмешиваться в сферу юридического господства собственника над вещью.

Содержание экономических отношений собственности представляет собой возможность определенных лиц использовать принадлежащее им имущество по своему усмотрению и независимо от кого-либо, устраняя или допуская к собственным материальным благам любых граждан либо их объединения. В научной литературе, при рассмотрении вопроса о понятии содержания собственности, обычно используется не абстрактная категория «присвоение», а совокупность конкретных экономических категорий: «владение», «пользование» и «распоряжение, каждая из которых выражает определенную сторону отношений собственности.

Экономическое содержание отношений собственности имеет два основных аспекта.

Во-первых, собственник имеет господство над вещью, что позволяет ему по своему усмотрению и независимо от воли иных лиц использовать принадлежащие ему материальные блага с целью получения доходов либо удовлетворения индивидуальных потребностей. При этом, все третьи лица устраняются собственником от принадлежащих ему материальных благ.

Во-вторых, собственник несет бремя собственности, то есть собственник несет затраты на содержание, ремонт и охрану имущества, уплату налогов. Кроме того, собственник несет риски, связанные владением, использованием и распоряжением принадлежащего ему имущества, а именно: собственник несет риски потенциальных потерь от нерационального хозяйствования, признания несостоятельным (банкротом) субъектов предпринимательской или иной не запрещенной законом деятельности.

Экономические отношения собственности составляют материальную основу любого общества. Право собственности представляет собой юридическую форму закрепления экономических отношений собственности. На этом основании можно сделать

вывод, что понятия «собственность» и «право собственности» тесно взаимосвязаны.

Право собственности – наиболее полное вещное право. Границы господства над вещью определяются усмотрением собственника, его волей, пределами и ограничениями, установленными законом, иными правовыми актами в интересах третьих лиц и общества в целом.

Содержание права собственности. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Стоит отметить, что правомочия владения, пользования и распоряжения не присущи исключительно праву собственности. Субъекты иных вещных прав также могут обладать данными правомочиями. Кроме того, указанные правомочия могут вытекать из обязательственных правоотношений. Отличие заключается в объеме правомочий и основаниях их возникновения. Собственник обладает наибольшей властью по отношению к несобственникам.

По содержанию право собственности является наиболее полным вещным правом. Любое ограниченное вещное право (сервитут, суперфиций, эмфитевзис и тому подобное) содержит меньше правомочий по отношению к вещи, принадлежащей ее собственнику. Любое субъективное ограниченное вещное право, как и субъективное право собственности, основано на законе. Объем правомочий собственника всегда больше содержания иных вещных прав на одну и ту же вещь, поскольку ограниченное вещное право производно от него.

Владение – это непосредственное фактическое обладание вещью физическим либо юридическим лицом. «Вступление во владение вещью делает ее материей моей собственностью, так как материя для себя не принадлежит себе»¹. Право владения необходимо для использования и распоряжения вещью в соответствии с ее назначением. Правом владения может обладать как собственник, так и несобственник. Несобственник может владеть имуществом как по праву, производному от права собственности (например, по договору хранения, найма жилого помещения), так

¹ Гегель Г. В. Ф. Философия права : перевод с немецкого. М. : Мысль, 1990. С. 109.

и независимо от права на владение, даже с нарушением права собственности (например, при хищении имущества либо истечении срока договора аренды).

Право пользования представляет собой юридически обеспеченную возможность извлекать полезные свойства из вещи.

Данное право может выступать как составной элемент содержания права собственности (наряду с владением и распоряжением), так и в виде права, отдельного от права собственности. В последнем случае право возникает по двум основаниям: по воле собственника и на основании закона.

По воле собственника право отдельного пользования может быть полным и неполным. Это основывается на договоре и зависит от объема получаемых доходов от пользования имуществом.

На основании закона может возникнуть право участия в пользовании и выгодах чужого имущества. Оно может быть закреплено как в пользу всех без исключения людей (например, сбор грибов и ягод в лесу), так и в пользу некоторых известных собственнику частных лиц (например, сервитут).

Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу вещи путем изменения ее принадлежности, состояния или назначения. Также, как и в случае с правом пользования, право распоряжения может быть составным элементом содержания права собственности или существовать в виде права, отдельного от права собственности.

По воле собственника право отдельного распоряжения может возникать путем предоставления доверенности на совершение сделок по распоряжению имуществом третьими лицами. Также право отдельного распоряжения может возникать на основании закона. Например, закон предоставляет опекунам и попечителям право на распоряжение принадлежащим опекаемым собственникам имуществом. Имущество, обременение имущества залогом, либо признание арбитражным судом юридического лица банкротом также ограничивает право собственника на его распоряжение. В этом случае залогодержатель либо кредитор по решению суда вправе распоряжаться имуществом собственника.

Структура содержания субъективного права собственности через исчерпывающий перечень правомочий должна быть единой

применительно ко всем формам собственности и ко всем группам собственников. Мы рассмотрели классические правомочия владения, пользования и распоряжения. При этом было бы ошибочным полагать, что именно триада раскрывает сущность субъективного права собственности. По смыслу через нее идет только уточнение содержания.

Основания приобретения и прекращения права собственности.

В гражданском праве традиционно выделяют две группы способов приобретения права собственности: первоначальные и производные. Базовым критерием разграничения первоначального и производного способов возникновения права собственности является отсутствие либо наличие правопреемства при переходе права собственности к другому лицу.

При первоначальном способе возникновения права собственности право собственности возникает на имущество, никому не принадлежащее, либо помимо прав и воли предшествующего собственника.

Изначально право собственности на вещь возникает в момент ее создания. Например, физическое лицо построило дом, вырастило урожай, художник нарисовал картину. В результате этих действий возникали новые вещи. Если право собственности возникает на вещи, в отношении которых прежний собственник утратил право собственности или отказался от них, возникновение права собственности у приобретателя не связано с правом другого лица на эту вещь и его содержание определяется законом.

Законодатель относит к первоначальным способам приобретения права собственности следующие:

- 1) приобретение права собственности на вновь изготовленную вещь (п. 1 ст. 218 ГК);
- 2) переработка (ст. 220 ГК);
- 3) обращение в собственность общедоступных вещей (ст. 221 ГК);
- 4) приобретение права собственности на бесхозное имущество (п. 3 ст. 218; ст. 225 и 226; п. 1 ст. 235, ст. 236 ГК), находку (ст. 227–229 ГК); безнадзорных животных (ст. 230–232 ГК);
- 5) приобретение права собственности на клад (ст. 233 ГК);

- 6) приобретательная давность (ст. 234 ГК);
- 7) приобретение права собственности на самовольную постройку (ст. 222 ГК);
- 8) приобретение права собственности от неуправомоченного отчуждателя.

При **производном способе** возникновение права собственности у приобретателя зависит от наличия этого права у отчуждателя и, как правило, воли предшествующего собственника. Права и обязанности нового собственника вытекают из прав и обязанностей прежнего собственника вещи. Переход прав и обязанностей от одного лица к другому называется **правопреемством**. Оно может возникнуть при приобретении вещи по договорам (например, купли-продажи, дарения, мены) Кроме того, правопреемство может возникнуть при реорганизации юридического лица, наследовании и в некоторых других случаях.

При производном приобретении права собственности необходима обязательная проверка прав предыдущих собственников. Это связано с необходимостью исключить случаи приобретения имущества от ненадлежащего отчуждателя или имущества, обремененного обязательствами перед третьими лицами (например, залогом).

При производном способе приобретения объем прав и обязанностей приобретателя обусловлен содержанием этих прав у предшествующего собственника. В основе производного способа приобретения права собственности находится известный принцип римского права: никто не может передать другому больше прав, чем имеет сам.

При производных способах приобретения права собственности объем и содержание прав и обязанностей нового собственника определяются не только законом, но и в определенной степени зависят от воли прежнего собственника, соглашения сторон и актов органов государственного управления.

К производным способам приобретения права собственности законодатель относит следующие:

- 1) приобретение права собственности на имущество юридического лица при его реорганизации и ликвидации (п. 7 ст. 63 и абз. 3 п. 2 ст. 218 ГК);

2) обращение взыскания на имущество собственника по его обязательствам (подп. 1 п. 2 ст. 235 и ст. 238 ГК);

3) обращение имущества в собственность государства в интересах общества (реквизиция) или в виде санкции за правонарушение (конфискация) (ст. 242, 243 ГК);

4) выкуп недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка, на котором оно находится (ст. 239 ГК);

5) выкуп бесхозяйственно содержимого имущества (ст. 240, 293 ГК);

6) выкуп домашних животных при ненадлежащем обращении с ними (ст. 241 ГК);

7) прекращение права собственности лица на имущество, которое не может ему принадлежать (подп. 2 п. 2 ст. 235, ст. 238 ГК);

8) приобретение права собственности по договору;

9) приобретение права собственности в порядке наследования.

Момент перехода права собственности. С момента перехода права собственности к приобретателю переходят риск случайной гибели, бремя содержания имущества, право обращения взысканий на вещь по долгам нового собственника, а также обязанность решения других важных вопросов. Поэтому принципиально важно точно установить момент, в который у приобретателя вещи возникает право собственности. Практика показывает, что сделать это не всегда просто. Согласно общему правилу, установленному законом, если законом или договором не предусмотрено иное, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента передачи вещи. Законодатель предоставляет участникам оборота изменить это общее правило. Например, при производных способах приобретения права собственности право собственности может переходить в момент достижения соглашения сторонами, фактической передачи вещи, уплаты определенной денежной суммы или получение встречного удовлетворения.

Основания прекращения права собственности. Чаще всего, право собственности прекращается по воле самого собственника при отчуждении им своего имущества на основании договора другим лицам. Кроме того, возможно прекращение права соб-

ственности и без передачи имущества другому лицу (например, при потреблении вещи, ее гибели, отказа собственника от нее). Иногда право собственности прекращается в силу обстоятельств форс-мажора или иных обстоятельств, не зависящих от воли собственника.

Гражданский кодекс предусматривает основания для принудительного изъятия у собственника имущества. Конечно, такие основания носят ограниченный характер и расширительному толкованию не подлежат.

Согласно ст. 235 ГК РФ к ним относятся:

1) Обращение взыскания на имущество по обязательствам (ст. 237 ГК);

2) Отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (ст. 238 ГК);

3) Отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования (ст. 239 ГК);

4) Отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением. Действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (ст. 239.1 ГК РФ);

5) Отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных и муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд) (ст. 239.2 ГК РФ);

6) Выкуп бесхозно содержимых культурных ценностей, домашних животных (ст. 240, 241 ГК);

7) Реквизиция (ст. 242 ГК);

8) Конфискация (ст. 243 ГК);

9) Отчуждение имущества в случаях, предусмотренных (ст. 239.2, п. 4 ст. 252, п. 2 ст. 272, ст. 282, 285, 293, п. 4 и 5 ст. 1252 ГК РФ);

10) Приватизация (ст. 217, ч. 2 п. 2 ст. 235 ГК);

11) Национализация (ч. 3 п. 2 ст. 235, ст. 306 ГК);

12) Обращение по решению суда в доход Российской Федерации имущества, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством РФ о противодействии коррупции

доказательства его приобретения на законные доходы (п. 8 ст. 235 ГК РФ).

Пределы осуществления права собственности.

Безусловно, право не может быть безграничным, поскольку оно может затрагивать интересы и права других лиц. Проблема пределов в осуществлении любого права стоит уже давно. Доктринально предлагаются различные варианты ее решения. Ученые сходятся во мнении, что данная проблема вытекает из нормативно закрепленного определения гражданских свобод. Вопросы понимания свободы, ее пределов также регулярно обсуждаются научным сообществом. Впервые официальное определение свободы было дано во Франции, а именно в ст. 4 Декларации прав человека и гражданина 1789 г.: «Свобода состоит в возможности делать все, что не вредит другому: таким образом, осуществление естественных прав каждого ограничено лишь теми границами, которые обеспечивают другим членам общества эти же права»².

Право собственности, как и любое другое субъективное право, представляет собой меру возможного поведения собственника. Содержание права собственности имеет определенные границы по объему и по характеру его осуществления. В. П. Грибанов писал, что «границы – есть неотъемлемое свойство всякого субъективного права, ибо при отсутствии таких границ право превращается в свою противоположность – в произвол и тем самым вообще перестает быть правом»³.

Закон гарантирует право собственности. Государство осуществляет регулирование отношений собственности и контролирует действия собственника. Наличие пределов права связано с необходимостью защиты прав и законных интересов третьих лиц от недобросовестных действий собственника.

Согласно п. 3 ст. 10 ГК РФ, пределы осуществления гражданских прав связаны с разумными и добросовестными действиями граждан и юридических лиц. Признается недопустимым злоупотребление правом действиями граждан и юридических лиц, осуществляемыми исключительно с намерением причинить вред

² Маклаков В. В. Конституции зарубежных государств : учебное пособие. 2-е изд., исправ. и доп. М. : Издательство БЕК, 1999. С. 135.

³ Грибанов В. П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. М. : Изд-во Моск. Ун-та, 1972. С. 18.

другому лицу, а также использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке. В рамках этих границ пределы осуществления права собственности определяются потребительскими свойствами вещи.

Нормативно установить пределы права собственности через исчерпывающий перечень правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению невозможно, потому что усмотрение собственника всегда будет шире. Требования закона учитывать права других лиц и общества в целом есть ограничения, при устранении которых усмотрение собственника расширяется в пределах совокупности потребительских свойств принадлежащей ему вещи, имущества.

Пределы осуществления права собственности обусловлены не столько рамками закона, сколько совокупностью потребительских свойств объектов собственности и интересом собственника. Владение, пользование и распоряжение вещью, не ограниченной в гражданском обороте, в значительной мере определяется усмотрением собственника.

Пределы осуществления права собственности устанавливаются для того, чтобы собственник имел наибольшую степень внешней свободы и наименьшие препятствия в осуществлении правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом. Кроме того, целью установления пределов осуществления права собственности является создание препятствий и затруднений недобросовестному собственнику для причинения вреда третьим лицам при реализации им своих правомочий.

Пределы содержания субъективного права собственности связаны с правами и законными интересами третьих лиц. Расширение и сужение пределов усмотрения должны содействовать наиболее эффективной реализации правомочий собственника и исключению возможности причинения вреда третьим лицам.

Пределы действия права собственности во времени определяются моментом его возникновения и прекращения. Право собственности возникает с момента вступления в силу законодательных или иных нормативных актов, регулирующих отношения собственности, и прекращается с их отменой.

Законодательные и иные правовые акты, регулирующие отношения собственности, действуя в течение определенного времени, действуют также *на определенном пространстве*.

Пределы правомочий собственника зависят и *от субъекта права* собственности. Например, пределы осуществления права собственности у государства гораздо шире, чем у гражданина.

Согласно ст. 209 ГК РФ границы или пределы права собственности могут быть установлены как отрицательно, так и положительно. Это означает, что право собственности не может быть установлено указанной в законе совокупностью правомочий собственника. Его контуры могут быть обозначены положениями закона и иных правовых актов о том, что собственник не может делать, то есть собственнику может быть запрещено совершать что-либо, противоречащее закону, Указам Президента РФ и Постановлениям Правительства РФ.

Границы права собственности в объективном смысле определяются границами объекта права собственности. Естественные границы права собственности предполагают наличие юридически обеспеченной возможности собственника совершать любые правомерные действия по владению, пользованию и распоряжению объектами собственности. Собственник не должен совершать в отношении принадлежащего ему имущества действий, в результате которых причинялся бы вред имуществу либо нарушались иные субъективные права других лиц.

Законодатель гарантирует право собственности, но оно имеет свои пределы, которые в конечном счете определяются необходимостью защиты третьих лиц от недобросовестных действий собственника. Именно этим обусловлена потребность в определенном государственном регулировании отношений собственности и контроле за действиями собственника.

Усмотрение в праве собственности.

Усмотрение собственника – правомерная, властная, интеллектуально-волевая деятельность по выбору наиболее оптимального варианта реализации имеющихся правомочий в отношении принадлежащих ему вещей, соответствующего интересам собственника, с учетом прав и законных интересов третьих лиц и общества в целом.

Признаками усмотрения являются следующие: правомерность или законность; наличие у собственника определенных властных правомочий; юридически обеспеченная возможность выбора способов реализации правомочий; интеллектуально-волевой характер; учет прав и законных интересов третьих лиц.

В ст. 9 ГК РФ принципиально по-новому закреплён подход к осуществлению гражданских прав. Он заключается в том, что граждане и юридические лица *по своему усмотрению* осуществляют принадлежащие им гражданские права. Всеобъемлющий, усмотрительный характер права собственности существует как принцип, но существуют пороги насыщения этого принципа, поскольку собственник не может не считаться с правами и законными интересами третьих лиц. Здесь необходим разумный учет баланса интересов.

Давно доказано, что в условиях социально ориентированной рыночной экономики свободное и неограниченное владение, пользование и распоряжение собственностью не отвечает интересам отдельных социальных групп и общества в целом. Собственник не может руководствоваться исключительно своим усмотрением и собственным интересом. В рамках социально ориентированной рыночной экономики собственник не может отстраняться от законных интересов общества. Более того, удовлетворяя их, собственник создает предпосылки для более эффективного осуществления предоставленных правомочий. Фактически делаясь с обществом, собственник получает от него обратную связь. При таких взаимоотношениях собственника и общества последнее гарантирует и охраняет права собственника, последний рассматривается как неотъемлемая частица единого организма. В рамках правового государства максимально усилена социальная функция частной собственности.

Социальная связанность или обусловленность собственности вызвана необходимостью, например, архитектурно-строительного планирования, обеспечения охраны окружающей среды и сохранения земель сельскохозяйственного назначения, регулятивной ролью государства в сфере экономики, обеспечения безопасности государства, развитием конкуренции и ограничением монополистической деятельности на товарных рынках и т. п.

В науке существует несколько направлений исследования проблем усмотрения в праве собственности. Одно из них следующее. Во-первых, необходимо определиться с вопросом принципиальной возможности или невозможности исключения усмотрения при реализации отдельных правомочий собственника. Во-вторых, нужно исследовать вопросы желательности или нежелательности той или иной степени усмотрения в праве собственности. В-третьих, главным вопросом должен быть вопрос повышения качества усмотрительной деятельности, осуществляемой собственником.

Собственник ограничен в своем усмотрении. Законодательно установлены императивные правила, от которых собственники отступать не вправе (см. п. 1 ст. 422 ГК РФ). На собственников возложено ряд обязанностей. При реализации правомочий собственника субъекты имущественных отношений обязаны соблюдать запреты и обязательные предписания, предусмотренные законом либо иными правовыми актами. В противном случае к ним будут применяться нормы ст. 168, 169 ГК РФ о недействительности противозаконных сделок и их последствиях.

Усмотрение в праве собственности неоднородно и многомерно. Неоднородность связана с многообразием объектов права собственности (земля, леса, водные объекты, недра и т. п.). Она предполагает несопоставимость по предмету усмотрения в праве собственности. Многомерность предполагает определенный набор критериев, позволяющий оценить действия собственника с помощью количественных показателей при осуществлении владения и распоряжения имуществом. При исследовании пределов усмотрения в праве собственности должны быть сопоставлены количественные и качественные характеристики действий собственника при достижении определенных целей в отношении принадлежащего ему имущества.

Усмотрение в праве собственности, его справедливый характер требует от собственника особого подхода к законодательным актам регулирующим отношения собственности. Такой подход заключается в том, что «надо научиться извлекать из каждого закона то, что в нем *верно* и *справедливо*. Надо сделать так чтобы дух владел буквою, и чтобы буква не заедала дух. Надо отыскивать в каждом законе скрытую в нем правду и ей отдавать пер-

венство над остальным. В каждом законе надо как бы разбудить заснувшую в нем справедливость»⁴.

Отношения собственности регулируются императивными и диспозитивными гражданско-правовыми нормами, что не исключает усмотрение в действиях собственника. Принцип диспозитивности ставит собственника перед выбором: применять норму или воздержаться от этого. Властность осуществления права собственности складывается из двух составляющих: проведение воли законодателя и воли собственника. Усмотрение заключается в выборе той или иной нормы либо в воздержании от применения того или иного правомочия. Таким образом, усмотрение собственника может выражаться в действии либо бездействии.

Контрольные вопросы

1. Понятие собственности. Понятие и содержание права собственности.
2. Основания возникновения и прекращения права собственности
3. Пределы осуществления права собственности.
4. Усмотрение в праве собственности.

⁴ Ильин И. А. Путь к очевидности. М. : Республика, 1993. С. 255.

ГЛАВА 2. ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Понятие и основания ограничений права собственности: вопросы теории и практики.

Ограничение права собственности – совокупность правовых норм, основанных на законе, которые сужают свободу осуществления субъективного права собственности только в той мере, в какой это необходимо для защиты наиболее значимых социальных целей, прав и законных интересов иных лиц.

История развития права собственности демонстрирует, что никогда не было неограниченной власти собственника над вещью. Определенные границы для собственника существовали всегда и это было связано с необходимостью обеспечения прав и законных интересов других лиц и государства. Без ограничений права собственности невозможно развитие общества. Г. Дернбург говорил о том, что свободная и ничем и никем не обремененная собственность представляет собой есть высокое хозяйственное и социальное благо, однако устранить ограничения собственности невозможно⁵.

Природу ограничения права собственности можно раскрыть через свойства упругости или эластичности права собственности. Ограничение права собственности часто опосредуется правовым давлением, которое возникает с момента предоставления иным субъектам гражданского права возможности осуществления отдельных правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом собственника на основании федерального закона. Таким образом, если третьим лицам предоставлены определенные права в отношении имущества собственника, то последний вынужден сдерживать себя в своих действиях для того, чтобы не нарушать права и законные интересы не собственников. Такое правовое давление может быть опосредовано *целью* защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (п. 2 ст. 1 ГК РФ).

Важно усвоить, что ограничения не исключают отдельные правомочия из содержания права собственности, а сужают возможности собственника в осуществлении субъективного права.

⁵ Дернбург Г. Пандекты : вещное право. Т. 1. Спб. : Гос. Тип., 1905. С. 61.

Ограничения – это характеристика, имманентно присущая праву собственности. Они не могут выходить за его пределы. С устранением ограничений права собственности свобода собственника восстанавливается в первоначальном объеме без дополнительных управомочивающих актов. Например, сервитут фактически представляет собой препятствия извне. Он сдерживает собственника и не позволяет в полной мере осуществлять принадлежащие ему субъективные права в отношении служащего земельного участка. После прекращения сервитута собственник освобождается от ограничений, вызванных необходимостью соблюдения прав владельца сервитута.

Согласно действующему законодательству содержание права собственности сохраняется в полном объеме несмотря на наличие ограничений, которые лишь сужают возможность осуществления собственником отдельных субъективных прав в течение определенного времени, вплоть до устранения ограничений. Именно в этом состоит существенное отличие ограничения от пределов осуществления права собственности. Пределы или границы осуществления указывают на правомочия, не входящие в содержание права собственности.

Давно замечено, что ограничения имеют тенденцию к росту пропорционально концентрации государственной власти. Максимальных пределов ограничения достигают при диктаторском режиме и минимальны в условиях реальной демократии. В качестве примера можно проанализировать полномочия собственника, закрепленные в ГК РСФСР 1964 г. и ГК РФ.

Например, согласно ст. 92 ГК РСФСР, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом *в пределах, установленных законом*». В ныне действующем ГК РФ закреплено, что собственник имеет право «*по своему усмотрению*» совершать «*любые действия*» (п. 2 ст. 209 ГК РФ). К числу таких прав относятся права на отчуждение своего имущества в собственность другим лицам, передачу прав по владению, пользованию и распоряжению имуществом, передачу имущества в залог и обременение его другими способами.

Вместе с тем, к действиям собственника при реализации им своих правомочий предъявляются следующие требования. Во-первых, действия собственника не должны противоречить закону

и иным правовым актам. Во-вторых, действия не должны нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц.

Данные требования должны рассматриваться как попытка законодателя не столько ограничить собственника, сколько не допустить нарушение прав третьих лиц, предусмотренных законом, либо иными правовыми актами.

Ограничения права собственности – самостоятельные правоотношения, возникающие из юридических фактов, основанных на законе либо иных правовых актах в случаях, предусмотренных законом. Обязательным субъектом этого правоотношения является собственник. В ограничительном правоотношении в качестве самостоятельных, независимых и заинтересованных участников выступают предусмотренные законом третьи лица (граждане, юридические лица, публичные образования, в том числе Российская Федерация, ее субъекты, муниципальные образования). Содержанием ограничительного правоотношения является обязанность собственника совершить какие-либо действия, либо воздержание от таковых, либо терпеть внешние воздействия с целью обеспечения прав третьих лиц.

Основания ограничения права собственности. Согласно принципу, закрепленному в п. 2 ст. 1 ГК РФ, где содержится исчерпывающий перечень оснований ограничения гражданских прав, ограничения права собственности не подлежат расширительному толкованию. Право собственности может быть ограничено исключительно на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Недопустимость распространительного толкования обусловлена еще и тем, что в ГК РФ отсутствуют специальные нормы, определяющие взаимные отношения собственника с лицом, пользующимся ограниченным правом на чужую вещь.

Содержание ограничений права собственности предполагает определенную внутреннюю структуру. Оно не может рассматриваться обособленно от содержания права собственности, так как ограничивать можно исключительно те правомочия, которые входят в содержание права собственности. Выделяют две группы ограничений: ограничения, в силу которых собственник

должен что-либо не делать; ограничения, в силу которых собственник должен что-либо терпеть в связи с ограниченным использованием его имущества третьими лицами.

Ограничения права собственности действуют не только в отношении правомочия распоряжения, но и правомочий владения и пользования. Ограничения права собственности не связаны с исключением из содержания права определенных правомочий, а стесняют, затрудняют возможность осуществления этих правомочий на период предоставления третьим лицам ограниченного пользования имуществом собственника. Законные ограничения права собственности опосредованы, как правило, предоставлением ограниченных прав в пользовании чужим имуществом. Они неразрывно связаны и обусловлены друг другом.

Законные ограничения в пользовании имуществом, установленные в интересах определенных лиц, могут быть прекращены по соглашению частных лиц с собственником. Речь идет не об отказе собственника соблюдать ограничения, а об отказе лица от предоставленных ему законом прав по пользованию чужим имуществом. Здесь проявляется свойство эластичности или упругости права собственности. С прекращением права пользования чужим имуществом отпадает необходимость и в ограничениях, связанных с правами третьих лиц, что приводит к восстановлению правомочий собственника в первоначальном объеме.

Поскольку общественные отношения, связанные с законными ограничениями права пользования в интересах определенного лица либо круга лиц, носит частный, а не публичный характер, они могут быть прекращены на основании добровольного волеизъявления сторон.

Ограничения прав собственника чаще всего связаны с его гражданством, социальным положением (например, государственный служащий), организационно-правовой формой юридического лица. Об ограничении права собственности можно говорить тогда, когда само право собственности, а не один субъект права собственности, терпит ограничения, которые вытекают из содержания права собственности. Имеется в виду, когда ограничения права собственности обусловлены конкретными свойствами, характеристиками имущества и вытекают из содержания и смысла ст. 1 ГК РФ.

Вытекающие из закона обязанности собственника что-либо делать представляют собой не ограничения права собственности, а элемент содержания права собственности. Например, на основании ст. 210 ГК РФ, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Данная норма предписывающая, она обязывает собственника осуществлять действия, направленные на содержание принадлежащего ему имущества в надлежащем состоянии. Это сделано, в частности, для того, чтобы имущество не вызывало угрозы жизни и здоровью окружающим. В случае, если собственник не исполняет это предписание, на него могут быть возложены ограничения, предусмотренные ст. 1 ГК РФ. В то же время обязывающие нормы законодательства, регулирующие отношения собственности, выходят за рамки гражданско-правового регулирования имущественных отношений и относятся к другим отраслям права, например, административному праву. Оплата налогов, пошлин, различных сборов, связанных с имуществом, не имеют ничего общего с ограничениями, поскольку они устанавливаются не с целью стеснить собственника в осуществлении права собственности, а обеспечить доходную часть соответствующего бюджета.

По своему содержанию основанные на законе ограничения принципиально не отличаются от ограничений права собственности, связанных с сервитутом. Однако в первом случае они возникают независимо от воли частных лиц на основании федерального закона; им же может быть установлены ограничения в отношении любого имущества. Сервитут, в отличие от ограничений, основанных на законе, может обременить только объекты недвижимости. Кроме того, собственник, обремененный сервитутом, вправе требовать от владельца сервитута «соразмерную плату за пользование участком» (п. 5 ст. 274 ГК РФ).

Ограничения права распоряжения имуществом должны быть обусловлены спецификой самого имущества, а также его возможным влиянием на наиболее важные общественные отношения (защита здоровья, обеспечение безопасности государства и т. д.). Содержание ограничений права собственности свидетельствует о том, что они неразрывно связаны с правомочиями собственника и подчинены единым целям, предусмотренных п. 2 ст. 1 ГК РФ.

Характерной особенностью содержания ограничений права собственности является их возрастающий социальный характер

Общая классификация ограничений права собственности.

Согласно ч. 2 п. 2 ст. 1 ГК РФ, гражданские права, в том числе и право собственности, могут быть ограничены на основании федерального закона. Сфера таких ограничений достаточно четко обозначены в ГК РФ и носит исчерпывающий характер. Ограничение гражданских прав допускается только в определенной мере, если это необходимо для защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Объем и характер ограничений права собственности подразделяются в зависимости от объекта права собственности. Итальянский юрист Ф. Лукарелли называет этот процесс «индивидуализацией» правовых режимов собственности, способов ее приобретения и охраны, исходя из различий в функциях и социальном назначении того или иного имущества⁶.

Индивидуализация правового режима собственности производится и в зависимости от размеров объектов собственности и его субъектов. В последние годы российские законодатели особое место уделяется регламентации государственной и муниципальной собственности. Среди объектов государственной собственности наиболее значимые исключаются из гражданского оборота и не могут подлежать отчуждению. Отдельные объекты могут находиться исключительно в государственной собственности. Например, памятники архитектуры, шедевры национальной культуры, произведения живописи, музеи и т. п.

Законные ограничения находятся на границе публичного и частного права, следовательно их правовая природа имеет двойственный характер. Затрагивая интересы собственника, ограничения защищают интересы третьих лиц либо общества в целом.

⁶ Lucarelli F. La proprietà planificata. Napoli, 1974. P. 180–231. Цит. по: Кикоть В.А. Современные тенденции и противоречия учения о праве собственности в развитых капиталистических странах // Актуальные проблемы современного буржуазного гражданского права : научно-аналитический сборник. М. : ЮНИОН Академии наук СССР, 1983. С. 33.

В соответствии с п. 3 ст. 1 ГК РФ допускаются ограничения по перемещению товаров и услуг. Эти ограничения могут вводиться только в соответствии с федеральным законом и если это необходимо для решения следующих задач:

- обеспечения безопасности;
- защиты жизни и здоровья людей;
- охраны природы и культурных ценностей.

Разграничение объектов права собственности между Российской Федерацией, ее субъектами и муниципальными образованиями очерчивают границы владения субъектов права собственности. Закрепление в законе объектов права собственности, которые могут находиться только в государственной собственности, можно рассматривать как запреты, фиксирующие границы владения субъектов права частной собственности.

Классификация ограничений права собственности предполагает глубокое исследование действующего законодательства (законов, указов Президента РФ и постановлений Правительства РФ) и выработку в последующем единых подходов, удовлетворяющих соответствующие социальные потребности. Выработанные предложения должны в большей степени по сравнению с нормами действующего законодательства отвечать потребностям обеспечения единства, объективной определенности и бесспорности правоотношений.

Исследование ограничений права собственности не должны ограничиваться изучением технической стороны правового регулирования, объединяющего собой все средства, необходимые для правильного обеспечения баланса противостоящих интересов. Поскольку «законодательная функция не может быть отделена вполне от власти судебной вопреки всем направленным к тому мерам, и ... "толкование" закона всегда содержит в себе явное или скрытое преобразование его»⁷.

Ограничения права собственности можно квалифицировать по следующим признакам:

- по субъектному составу (государственная, субъектов РФ, муниципальная, частная собственность физических и юридических лиц);

⁷ Муромцев С. Очерки общей теории гражданского права. Ч. 1. М. : Тип. Индриха, 1877. С. 197.

- по объектному составу (земля, недра, воды, леса, предприятия, жилые помещения);
- по целевому назначению.

В ранее действующем законодательстве ограничения права собственности устанавливались в интересах соседа и общества в целом. В настоящее время ограничения устанавливаются, в том числе, в интересах субъектов РФ, муниципальных образований, что нередко противоречит гражданскому законодательству.

Поскольку право собственности может быть ограничено с целью соблюдения прав и охраняемых законом интересов других лиц, возникает необходимость обозначить круг этих прав и законных интересов. При этом должно быть учтено не только российское законодательство, но и общепризнанные принципы и нормы международного права, и международные договоры (ст. 7 ГК РФ).

С точки зрения интересов практики, исследование ограничений права собственности должно проводиться в рамках форм собственности, предусмотренных ГК РФ (частная, федеральная, государственная собственность субъектов РФ, муниципальная). Внутри каждой формы собственности можно рассмотреть ограничения права собственности объектов недвижимости и движимых объектов.

При классификации видов ограничений права собственности следует иметь в виду, что существуют: а) общие ограничения, вытекающие из природы самого объекта права собственности для достижения целей, предусмотренных п. 2 ст. 1 ГК РФ; б) специальные ограничения, связанные с деятельностью субъектов вещных прав, основанной на сервитуте, праве хозяйственного ведения, оперативного управления, бессрочного пользования и т. д.

Ограничения права собственности должны быть прямо указаны в законе. Следуя традициям дореволюционного российского законодательства ученые выделяют две большие группы ограничений права собственности: ограничения прав собственника в интересах всего общества; ограничения прав собственника в интересах отдельных лиц (соседей, родственников, сосособственников и проч.).

По содержанию ограничения права собственности можно подразделить на две большие группы: ограничения права юриди-

ческого распоряжения и ограничения права пользования объектом права собственности.

Ограничения права собственности на объекты недвижимости.

Ст. 36 Конституции РФ закрепляет право частной собственности на землю. Вместе с тем, в Конституции РФ предусмотрена возможность его ограничения, пределы которого определены ст. 17, 35, 36 и 42. В ст. 17 и 36. Конституции РФ закреплён общий принцип, согласно которому осуществление прав, в том числе и субъективного права частной собственности на землю, не должно нарушать прав других лиц. Это требование в последующем было отражено в ст. 10 ГК РФ.

Согласно п. 3 ст. 209 и п. 3 ст. 129 ГК РФ владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами собственник осуществляет свободно в той мере, в какой это допускается законами о земле и других природных ресурсах. При этом собственник не вправе наносить ущерб окружающей природной среде и нарушать права и законные интересы других лиц. Аналогичное правило содержится в ч. 1 ст. 9 Конституции РФ: «Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории». Эта норма является основанием для публично-правового регулирования земельных отношений (установление целевого использования земли, норм предоставления земельных участков, порядка землепользования).

По мнению Г. А. Гаджиева регулирование землепользования, установление правил целевого использования земли, а также предельных размеров земельных участков в частной собственности представляют собой не ограничение права частной собственности на землю, а «уточнение его содержания», то есть установление его пределов (границ)⁸.

Позиция Г. А. Гаджиева должна быть учтена при раскрытии одного из элементов триады содержания права собственности – правомочия пользования. Собственник может извлекать полез-

⁸ Принципы, пределы, основания ограничения прав и свобод человека по российскому законодательству и международному праву // Государство и право. 1998. № 7. С. 26.

ные свойства земли в границах участка, не выходящего за рамки установленного предельного размера. Однако установление предельных размеров земельных участков для собственника при отчуждении сужают возможность осуществления и правомочия распоряжения. Например, соответствующий орган муниципального управления не может передать в собственность фермеру земельный участок больше предельного размера, установленного органом государственной власти субъекта РФ.

В соответствии с п. 2 ст. 260 ГК РФ на основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Из содержания п. 3 ст. 209 ГК РФ следует, что соблюдение целевого назначения земли и других природных ресурсов не рассматривается в качестве оснований ограничения свободы усмотрения собственника. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением. Данное несоответствие может быть устранено путем включения в перечень оснований ограничения свободы собственника на земельные участки, закрепленный в п. 3 ст. 209 ГК РФ, дополнительно и соблюдение целевого назначения земли при ее использовании. Обязанность собственника соблюдать целевое назначение земельного участка ограничивает его свободу усмотрения. В связи с этим, с учетом значимости земли как объекта гражданского оборота, представляется вполне оправданным установление на уровне закона не только целевого назначения земли, но и порядка его определения. Это ограничит свободу усмотрения чиновника и защитит интересы собственника от необоснованного и произвольного изменения целевого назначения земли.

Право пользования земельным участком может быть ограничено в связи с размещением на нем чужого объекта недвижимости. Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользоваться предоставленной таким лицом под эту недвижимость земельным участком (п. 1 ст. 271 ГК РФ). Лицо, предоставившее часть земельного участка под иную недвижимость, обязано в соответствии с действующим законодатель-

ством в последующем считаться с этим обстоятельством. Пользование земельным участком ограничивается целевым назначением здания, сооружения и иной недвижимости, чтобы обеспечить их нормальное полноценное функционирование.

Ограничения права собственности на землю не выходят за пределы содержания права собственности и являются его неотъемлемой составной частью. Следовательно, ограничения права собственности на землю могут предусматриваться не только федеральными законами, но и принимаемыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации, которые должны соответствовать федеральным законам, регулирующим вопросы данной сферы. В сфере совместного ведения РФ и ее субъектов закон РФ обладает верховенством и имеет приоритет.

Земли сельскохозяйственного назначения в силу своей значимости для обеспечения жизнедеятельности человека имеют наибольшее число ограничений. Право собственности на землю — это не только благо для собственника, но и бремя по сохранению этого природного ресурса, восстановлению и повышению плодородия и т. п. В интересах охраны здоровья человека, окружающей среды и для оценки состояния почв устанавливаются нормативы предельно допустимых концентраций вредных химических, бактериальных, паразитарно-бактериальных и радиоактивных веществ в почве. Нормативы и методы их определения утверждаются в порядке, установленном законодательством РФ

Ограничения права пользования и распоряжения землями населенных пунктов имеют свои особенности. Они направлены на рациональное природопользование, сохранение объектов историко-культурного наследия и охраны окружающей природной среды с целью обеспечения благоприятных условия проживания населения. Земли населенных пунктов используются в соответствии с генеральным планом и проектами планировки и застройки. Это означает, что земли, отнесенные планировочными документами к жилищному строительству, не могут быть проданы под промышленное строительство.

Свобода усмотрения собственника по распоряжению зданиями и сооружениями имеет определенные ограничения. Собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недви-

жимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания и сооружения, постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором (п. 3 ст. 271 ГК РФ).

У. Маттеи полагает, что правомочие на возведение построек в современном обществе «является настолько ограниченным, как в интересах социума в целом, так и смежных собственников в частности, что было бы предпочтительнее рассматривать его в контексте ограничений, налагаемых на субъективное право, и юридической ответственности, нежели говоря о правомочиях собственника»⁹.

В поселениях и на территориях, имеющих памятники истории и культуры, в том числе памятники археологии, особо охраняемые природные территории, устанавливаются границы зон охраны, в пределах которых запрещается или *ограничивается* градостроительная деятельность, причиняющая вред объектам историко-культурного наследия, особо охраняемым природным территориям, окружающей природной среде или ухудшающая их состояние и нарушающая целостность и сохранность.

В гл. 18 Гражданского кодекса РФ, посвященной праву собственности и другим вещным правам на жилые помещения, исключены всякие количественные ограничения на жилое помещение как объект права собственности. При этом на собственника возлагается обязанность содержать жилые помещения в соответствии с градостроительными, санитарными, противопожарными и иными специальными нормативами.

Ограничения права пользования жилым помещением обусловлены в значительной мере необходимостью соблюдения его целевого назначения как объектов гражданского оборота особой социальной значимости. Правомочия собственника по владению пользованию и распоряжению принадлежащим ему жилым помещением ограничиваются его назначением. Это означает, что он вправе использовать его только для личного проживания либо проживания членов его семьи.

Согласно императивной норме п. 3 ст. 288 ГК РФ собственник не вправе размещать в жилом доме промышленные произ-

⁹ Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М. : Юрист, 1999. С. 214.

водства. Ограничение касается жилого дома в целом, а не только находящихся в нем отдельных жилых помещений. Закон исключает возможность размещения различных производств не только в жилых помещениях, но и в подвалах, на чердаках жилых домов. Поскольку в противном случае любые исключения из общего правила затрудняли бы использование гражданами жилых помещений по назначению.

Вместе с тем, действующее гражданское законодательство предусматривает для собственника возможность размещения в жилом помещении предприятий, учреждений, организаций после перевода такого помещения из жилого в нежилое (ч. 2 п. 3 ст. 288 ГК РФ). Перевод помещения из жилого в нежилое производится в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

Ограничения права собственности на жилое помещение во многом определяется специальным назначением объекта – для проживания граждан. Они обусловлены тем, что нормы, регулирующие права собственника и его взаимоотношения с членами семьи в связи с пользованием и распоряжением жилым помещением, носят ярко выраженный социальный характер. По сравнению с другими объектами недвижимости усмотрение собственника ограничено не только необходимостью строго соблюдения его целевого назначения, недопущением бесхозяйственного содержания под страхом изъятия по решению суда, но и правами проживающих с ним членов семьи, которые сохраняются и при смене собственника.

За последнее десятилетие характер ограничений права собственности на жилое помещение претерпел существенные изменения. Ушли в прошлое ограничения в отношении количества и размеров жилых помещений, а также ограничения, связанные с так называемыми нетрудовыми доходами при его пользовании. Появились новые ограничения права собственности на жилое помещение, с целью защиты прав и законных интересов собственников, совместно проживающих лиц, соседей, государства, несовершеннолетних, а также связанные с приватизацией жилых помещений. Они нуждаются в глубоком осмыслении и дальнейшем совершенствовании с тем, чтобы правомочия собственника жилого помещения подлежали таким ограничениям, при которых

польза государства или заинтересованных лиц превышала бы причиняемые собственнику убытки.

Контрольные вопросы

1. Понятие и основания ограничений права собственности: вопросы теории и практики.
2. Содержание ограничений права собственности.
3. Общая классификация ограничений права собственности.
4. Ограничения права собственности на объекты недвижимости.

ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ УКРЕПЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПОСРЕДСТВОМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

Создание единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним было связано с активным развитием в России в 90-х гг. 20 века рынка недвижимости, что привело к необходимости учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно п. 3 ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹⁰ (далее по тексту – Закон о регистрации) государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Хотя понятие государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним было введено ГК РФ, сама процедура государственной регистрации имеет публично-правовой характер. Для гражданского права принципиально, например, определение объектов, относящихся к недвижимому имуществу, факт его регистрации в качестве такового, факт регистрации правообладателя на объект недвижимости, факт обременения права на объекты недвижимости, а сами процедуры государственной регистрации не входят в предмет гражданско-правового регулирования и «интересны» для гражданского права лишь в связи с обозначенными выше моментами. Процедурные вопросы находятся в области публичного права и регулируются в основном административным законодательством¹¹.

Общественные отношения, регулируемые законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и

¹⁰ О государственной регистрации недвижимости : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // СЗ РФ. 20.07.2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.

¹¹ Епифанов О. Д. Понятие, правовая природа и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Аграрное и земельное право. 2012. № 1 (85). С. 22.

сделок с ним, являются двухуровневыми¹². Первый уровень составляют отношения между сторонами сделки. Например, после подписания договора об ипотеке залогодатель и залогодержатель обязаны зарегистрировать договор. При уклонении одной из сторон от регистрации суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда (п. 2 ст. 165 ГК РФ). Эти отношения являются гражданско-правовыми, носят частный характер и регулируются нормами гражданского права. Второй уровень общественных отношений составляют отношения между органом государственной власти и заявителями. В качестве последних могут выступать правообладатели; уполномоченные ими или стороной сделки лица; лица, в отношении которых приняты акты государственных органов, являющихся основаниями для возникновения права и т. п. Эти правоотношения имеют публичный административно-правовой характер.

При помощи государственной регистрации решаются следующие важные вопросы:

1. Осуществляется государственная регистрация прав на все объекты недвижимого имущества в одном органе, что позволяет относительно оперативно получить информацию (например, о том, кто является собственником объекта и обременено ли право собственника. Кроме того, можно понять, является объект недвижимым имуществом или нет.

2) Информация о правах отдельного лица на имеющиеся объекты недвижимого имущества сосредотачивается в одном органе. Благодаря этому создается формальная управомоченность лица, записанного в реестре в качестве собственника или обладателя иного права на объект недвижимости. Кроме того, эта информация чрезвычайно важна для работы правоохранительных, судебных и налоговых органов. Согласно п. 5 ст. 1 Закона о регистрации, государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости (далее по тексту – ЕГРН) является единственным доказательством существования зарегистрирован-

¹² Кирсанов А. Р. Особенности правового регулирования общественных отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. М. : Издательство Ось-89, 2005. С. 123.

ного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

3. Осуществляется государственная регистрация предусмотренных законом сделок с недвижимым имуществом, тем самым фактически информация о совершении сделки «доводится» до третьих лиц. Согласно п. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

4. Формируется единая политика по вопросам оформления и закрепления прав на недвижимое имущество и сделок с ним, процесс государственной регистрации унифицируется и оптимизируется, разграничивается право собственности на активы, упрощается оборот, защищаются правообладатели и третьи лица, самым повышается устойчивость оборота.

В научной литературе ведется спор относительно правовой природы государственной регистрации прав: имеет ли она правоустанавливающую природу или правоподтверждающую. Сторонники правоустанавливающей природы государственной регистрации прав ссылаются на норму, согласно которой государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права, и оно может быть оспорено только в судебном порядке¹³. Сторонники правоподтверждающей природы государственной регистрации прав обращают внимание на то, что законодатель прямо не называет правоустанавливающую природу государственной регистрации, при помощи которой происходит лишь официальное признание и подтверждение возникновения гражданских прав и обязанностей по основаниям, перечисленным в ГК РФ¹⁴.

Государственная регистрация прав имеет правоустанавливающую природу, так как в п. 2 ст. 8.1 ГК РФ закреплено, что права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не уста-

¹³ Тужилова-Орданская Е. М. Государственная регистрация как способ охраны прав на недвижимость // Закон. 2006. № 2. С. 19.

¹⁴ Гришаев С. П. Государственная регистрация вещных прав // Журнал рос. права. 2006. № 10. С. 87.

новлено законом. Государственная регистрация имеет решающее значение для последующей реализации зарегистрированных прав на недвижимость и сделок с ней. Без государственной регистрации право не считается возникшим, то есть его не существует и, следовательно, правообладатель не может распорядиться своим правом, если оно не зарегистрировано в установленном порядке. Государственной регистрации подлежат права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав. Объект регистрации – права на любые объекты, в отношении которых предусмотрена (или будет предусмотрена в будущем) правоустанавливающая регистрация.

В настоящее время государственной регистрации, помимо прав на недвижимое имущество, их ограничения, возникновение, переход и прекращение подлежат следующие имущественные права: права на движимое имущество (в случаях, прямо предусмотренных в законе (п. 2 ст. 130 ГК РФ); права на некоторые результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации (п. 2 ст. 1232 ГК РФ); права на доли в обществе с ограниченной ответственностью.

Наряду с государственной регистрацией прав на объекты предусмотрена также государственная регистрация самих объектов (помимо недвижимого имущества регистрируются также результаты интеллектуальной деятельности).

Кроме того, в случаях, прямо предусмотренных законом, регистрируются сделки с недвижимым имуществом.

Принципы государственной регистрации прав предусмотрены в ст. 8.1. ГК РФ

1. Принцип внесения означает, что право считается возникшим только с момента его государственной регистрации, то есть для того, чтобы право возникло, оно должно быть записано в реестр. При этом законодатель не проводит различия между разными основаниями возникновения права – основанными на законе или на сделке.

Если права возникают в силу сделки, они признаются возникшими не ранее, чем будет внесена соответствующая запись в реестр; если права возникают, изменяются или прекращаются в силу обстоятельств, указанных в законе (например, в результате универсального правопреемства при наследовании или реоргани-

зации юридического лица, гибели объекта), то правовые последствия, указанные в законе, возникают независимо от факта государственной регистрации. В последнем случае, если возникло новое право, управомоченное лицо вправе требовать внесения в реестр соответствующей записи, а если право зарегистрировано за иным лицом – оно вправе требовать исправления реестра.

2. Принцип достоверности и публичности государственного реестра. Регистрация прав является государственной, то есть осуществляется от имени государства в порядке исполнения им своих публично-правовых функций. В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения.

В целях реализации данного принципа, а также во избежание появления фигуры добросовестного приобретателя соответствующего объекта, в ГК РФ закреплен порядок внесения в государственный реестр отметки о возражении и отметки о наличии судебного спора.

Принцип достоверности государственного реестра предполагает, что все сведения, занесенные в реестр, являются истинными и полностью отражающими правовой режим недвижимости, для любого добросовестного лица, положившегося на реестр, его данные считаются достоверными. Публичность государственной регистрации предполагает, что данные реестра открыты для третьих лиц.

Эффект действия принципа достоверности и публичности государственной регистрации состоит в том, что «записи о правах лица, добросовестно доверившегося реестру, сохраняют свою силу в неизменном виде (за некоторым исключением), даже если выяснится, что он вступил в отношения с лицом, которое в действительности не является действительным обладателем прав на соответствующее имущество»¹⁵.

В научной литературе отмечается, что нельзя отождествлять принцип достоверности реестра и достоверность государствен-

¹⁵ Бевзенко Р. С. Комментарий к ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ // Вестник экономического правосудия. 2019. № 11, 12.

ной регистрации¹⁶. Некоторые ученые пишут, что государственная регистрация есть не что иное, как декларация¹⁷, ведь регистратор может совершить техническую ошибку при внесении записи в реестр и в таком случае ни о какой достоверности регистрации речи не идет. Из этого следует, что при наличии сомнений в государственной регистрации, автоматически возникают и сомнения в достоверности реестра.

Вместе с тем, есть правило п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, где указано, что лицо, которое знало или должно было знать о недостоверности данных государственного реестра, не вправе ссылаться на соответствующие данные реестра. Эта норма может быть широко применена при разрешении споров об изъятии имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск)¹⁸.

Согласно абз. 3 п. 6 ст. 8.1 ГК РФ приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (ст. 234 и 302 ГК РФ), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.

3. Принцип проверки законности оснований регистрации. Документы, являющиеся основаниями регистрации права, подлежат оценке с точки зрения их соответствия действующему законодательству. Следовательно, принятие решения о регистрации означает, что регистрирующий орган нашел представленные документы надлежащими и усмотрел наличие фактического состава, который является основанием для регистрации права.

В научной литературе отмечается, что проверка документов носит формальный характер, так как в Законе о регистрации не закреплено право регистратора на проверку «волевой составляющей» сделки, то есть состояния воли участников сделки, пони-

¹⁶ Иванов А. А. Пути ускорения процедуры государственной регистрации прав на недвижимость // Цивилистическая практика. 2003. № 2 (7). С. 33–34.

¹⁷ Сыродоев Н. А. Государственная регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8. С. 96.

¹⁸ Тужилова-Орданская Е. М. Государственная регистрация прав на недвижимость // *Lex russica* (Русский закон). 2015. Т. 15. № 8. С. 40.

мания ими правовых последствий заключаемых сделок и т. п.¹⁹ С такой точкой зрения согласиться нельзя. Воля сторон все-таки проверяется регистратором, пусть и не в полном объеме. Так, регистратор проверяет полномочия лиц, подающих документы на регистрацию; путем проверки документов, подтверждающих личность, проверяется право- и дееспособность заявителей; проверяются существенные условия договора; принадлежность имущества лицу, распоряжающемуся недвижимостью, или полномочия по распоряжению недвижимостью лицами, не являющимися владельцами имущества и т. д.

Регистратор производит проверку законности сделки независимо от того, подлежит ли регистрации сам договор либо он является только основанием для регистрации перехода прав²⁰.

Если запись вносится на основании нотариально удостоверенной сделки, то по общему правилу проверка законности оснований для ее записи не осуществляется, кроме случаев, указанных в специальных законах. Однако, регистратор не обязан безусловно провести регистрацию права. Так, он может отказать в регистрации права, если сторона нотариальной сделки не является лицом, уполномоченным на распоряжение имуществом (п. 1 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

Согласно п. 12 и 13 ч. 1 ст. Закона о регистрации осуществление государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора в случае, если а) сделка, акт органа государственной власти или органа местного самоуправления (далее по тексту – орган МСУ), являющиеся основанием для государственной регистрации права, признаны недействительными в судебном порядке; б) сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной.

Тем самым, в целях охраны прав на недвижимость, законодатель установил пределы проверки регистратором сделок, которые

¹⁹ Микерова Т. М. Регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними как институт гражданского права // Нотариус. 2000. № 4 (24). С. 57.

²⁰ Пискунова М. Г. Проверка законности сделки и документы, необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. М. : Ось-89, 2003. С. 82.

являются основанием для внесения записей в реестр. Однако, остается открытым вопрос, обязан ли регистратор осуществлять регистрацию сделки или вносить запись на основании сделки, которая имеет признаки оспоримости. Ведь по сути, оспоримые сделки являются действительными до тех пор, пока они не признаны недействительными судом. Согласимся с мнением Бевзенко Р. С., который пишет: «Если сделка лишь оспорима, то на момент регистрации она действительна, и регистратор не должен отказывать в регистрации, предпрещая вопрос о возможном аннулировании сделки, который вправе решать только та сторона, которая наделена законом правом на оспаривание»²¹.

Источниками правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются Конституция РФ, ГК РФ, Закон о регистрации, другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты РФ. В случаях, установленных Законом о регистрации, актами Президента РФ и актами Правительства РФ, правовую основу государственной регистрации прав составляют также нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения ЕГРН, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

Основным источником правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является ГК РФ, в частности, ст. 8.1 «Государственная регистрация прав на имущество». Данная норма распространяется на регистрацию в различных реестрах: в ЕГРН, в Едином государственном реестре юридических лиц и т. д.²²

Государственная регистрация прав, ведение ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, осуществляются

²¹ Бевзенко Р. С. Комментарий к ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ // Вестник экономического правосудия. 2019. № 11, 12.

²² О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 // Российская газета. 2015. 13 июня.

уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами. Таким органом в настоящее время является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)²³.

Данный орган осуществляет регистрацию прав на недвижимое имущество и выполняет функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимого имущества. Таким образом, один и тот же орган осуществляет и кадастровый учет объектов недвижимого имущества, и регистрацию прав на них. Информация об объектах и правах на них вносится в ЕГРН.

Не все ученые поддерживают идею организационного и нормативного объединения учета объектов и регистрации прав на них. Так, В. А. Алексеев пишет, что при таком положении дел «основной задачей является сохранение юридической и процессуальной самостоятельности функций учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них. Эта самостоятельность должна выражаться в следующем: ... решения о кадастровом учете и о регистрации прав должны приниматься разными субъектами (органами, учреждениями), находящимися в единой системе Росреестра; ... решение о кадастровом учете должно предшествовать решению о регистрации прав; ... решение о кадастровом учете объекта должно исходить исключительно из физических свойств последнего. В рамках рассмотрения вопроса о кадастровом учете недопустимо использовать такие критерии, как законность создания объекта и возможность регистрации прав на него»²⁴.

Одновременная государственная регистрация права собственности и сделок: правовое значение и правовая необходимость.

²³ О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии : Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 // СЗ РФ. 22.06.2009. № 25. Ст. 3052.

²⁴ Алексеев В. А. Концепция государственной регистрации прав на недвижимость в Российской Федерации : монография. М. : Волтерс Клувер, 2011. С. 40–41.

Федеральным законом от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ²⁵ была отменена, за некоторыми исключениями, существовавшая ранее безусловная обязательность регистрации сделок с недвижимым имуществом. Таким образом, была отменена система двойной государственной регистрации, когда в отношении объектов недвижимости обязательной регистрации подлежали и права, и сделки.

Вопрос о целесообразности двойной регистрации возник из двойственной правовой природы государственной регистрации. Соблюдение процедуры государственной регистрации права делает излишним осуществление регистрации сделок, поскольку документ, выражающий содержание сделки, обязательно присутствует при регистрации права²⁶.

Двойная регистрация сделок и прав имеет историческую основу. «... во время подготовки первоначального текста ГК его разработчики исходили из того, что государственная регистрация сделок с недвижимостью должна была подменить их нотариальное удостоверение и тем самым служить целям защиты участников этих сделок от различных ошибок. ... впоследствии ... выяснилось, что достижение этой цели посредством регистрации сделок неосуществимо: регистрирующие органы не располагают возможностью ... установить соответствие между их (сторон – прим. авт.) внутренней волей и волеизъявлением, понимание ими сути совершаемой сделки, выяснить их мотивы и цели, разъяснить участникам сделки правовые последствия совершаемого ими юридического действия и т. п. Задача по обеспечению защиты прав и законных интересов совершающих сделку лиц, по нормированию их воли и ее согласованию с требованиями закона выполняется в необходимых случаях именно нотариусами»²⁷.

²⁵ О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации : федер. закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // СЗ РФ. 13.05.2013. № 19. Ст. 2327.

²⁶ Дзуцева М. Р. Законодательное обеспечение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: автореф. дис. ... канд. юр. наук. М., 2004. С. 23.

²⁷ Новиков К. А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: предпосылки, цели и главные приемы их достижения : монография. М. : Проспект, 2019. С. 96.

Смысл регистрации сделок состоит в том, что обязательства сторон по сделке возникают после ее государственной регистрации. Соответственно, права и обязанности сторон по сделке также возникают после ее государственной регистрации. На практике это часто порождало правовую неопределенность, когда, например, после подписания сторонами договора купли-продажи квартиры, продавец передавал квартиру во владение и пользование покупателю, а тот, в свою очередь, оплачивал стоимость квартиры. При этом риск случайной гибели или повреждения имущества по-прежнему нес продавец, так как он оставался собственником (регистрация сделки и регистрация права происходили, как правило, одновременно). Не меньше рисков нес и покупатель: при случайном уничтожении квартиры он мог лишь взыскать с продавца уплаченную денежную сумму.

Правовым последствием государственной регистрации договора является определение момента его заключения, что важно для определения момента, когда стороны обязаны полностью исполнить договор. Обязательства по полному исполнению договора возникали не с момента передачи вещи и ее полной оплаты, а с момента государственной регистрации договора и перехода права собственности. Бывали ситуации, при которых не могла быть осуществлена одновременная государственная регистрация договора и перехода права собственности. Одновременная регистрация осуществлялась только тогда, когда в тексте договора было указано, что стороны выполнили свои обязанности до заключения договора купли-продажи. Если же, например, предусматривалась оплата после заключения договора (а это был момент его государственной регистрации), то моменты регистрации сделки не совпадали с моментом регистрации перехода права, поскольку стороны обязаны были предоставить в органы государственной регистрации документы, подтверждающие факт расчета. Аналогичная ситуация была также в случаях, когда в договоре было указано, что объект передается после заключения договора. Если же рассматривать вопрос двойной регистрации с точки зрения содержания права собственности, то можно заметить, что у продавца (собственника), например, жилого помещения, до момента регистрации сделки и перехода права собственности не оставалось ни одного из правомочий (владения, пользования и

распоряжения). Покупатель же – не собственник – владел и пользовался полученным по договору купли-продажи недвижимым имуществом, но распоряжаться им был не вправе²⁸.

Процесс двойной государственной регистрации и сделки, и перехода права по договору был чрезмерно усложнен, затянут во времени и требовал от сторон сделки дополнительных материальных затрат и был скорее формальным, чем необходимым.

Поэтому в настоящее время, большинство сделок с недвижимым имуществом не подлежат государственной регистрации, в частности не регистрируются договоры купли-продажи недвижимого имущества.

Общий порядок государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Согласно п. 1 ст. 14 Закона о регистрации государственная регистрация прав осуществляются на основании поступивших в орган государственной регистрации в установленном порядке заявления (за исключением установленных этим законом случаев) и документов.

Заявление может быть подано как на бумажном носителе, так и в форме электронных документов.

Законодатель определяет исчерпывающий перечень документов, предоставляемых на государственную регистрацию. В случае соответствия документов требованиям законодательства, истребование дополнительных документов не допускается.

В ч. 2 ст. 14 Закона о регистрации закреплены основания для осуществления государственной регистрации прав (например, акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости; договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки).

В п. 1 ст. 16 Закона о регистрации недвижимости установлены сроки (в зависимости от ситуации от пяти до двенадцати рабочих дней), в течение которых осуществляется государственная

²⁸ Позницкая Е. Л. Правовые последствия государственной регистрации купли-продажи жилья // Юрист-Правоведъ. 2007. № 2. С. 12.

регистрация прав. В п. 2 той же статьи установлена дата государственной регистрации прав: дата внесения в ЕГРН записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости.

Р. С. Бевзенко справедливо обращает внимание на то, что право на недвижимость должно возникать при условии внесения записи в реестр, но со дня подачи заявления о внесении записи. Это позволит решить проблему так называемого регистрационного разрыва – промежутка времени между подачей заявления о регистрации и внесением записи в реестр²⁹. В настоящее время сторона сделки, ожидающая наступления правового эффекта от внесения записи, законодательно не защищена от негативных последствий, образующихся в период регистрационного разрыва. Например, стороны заключили договор купли-продажи недвижимости, обратились в Росреестр за государственной регистрацией перехода права и в регистрационный разрыв на объект договора (пока еще имущество продавца) был наложен арест³⁰.

Согласно п. 1 ст. 28 Закона о регистрации государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из ЕГРН.

Контрольные вопросы

1. Понятие и источники правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Принципы государственной регистрации права собственности.

4. Одновременная государственная регистрация права собственности и сделок: правовое значение и правовая необходимость.

5. Общий порядок государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество

²⁹ Бевзенко Р. С. Комментарий к ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ // Вестник экономического правосудия. 2019. № 11, 12 // СПС Гарант. 2020.

³⁰ Бевзенко Р. С. Комментарий к ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ // Вестник экономического правосудия. 2019. № 11, 12 // СПС Гарант. 2020.

ГЛАВА 4. ПРИЗНАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ

Институт самовольной постройки возник в нашей стране еще в середине 20 века. Сейчас он сохраняется, в некоторых других странах бывшего Советского Союза. В развитых странах института самовольной постройки не существует.

В научной литературе ведутся споры относительно правовой природы и юридической сущности самовольной постройки.

С одной стороны, самовольное строительство нарушает установленные нормы и правила и, следовательно, самовольное строительство – правонарушение. С другой стороны, самовольное строительство признается действующим законодательством в качестве способа приобретения права собственности.

Безусловно, самовольное строительство – противоправная деятельность, направленная на создание объекта недвижимого имущества, в процессе которой нарушаются установленные действующим законодательством нормы. Самовольное строительство имеет все элементы состава правонарушения. На то, что самовольное строительство представляет собой правонарушение, а обязанность по сносу самовольной постройки – санкцию за такое правонарушение, неоднократно обращал и Конституционный суд РФ³¹. На этом основании некоторыми учеными категорично предлагается исключить институт самовольной постройки из законодательства, так как правонарушение должно влечь за собой лишь одно правовое последствие – ответственность.

Вместе с тем, самовольная постройка, будучи объектом недвижимого имущества, относится к числу объектов, которые обладают высокой экономической и, часто, социальной ценностью. Поэтому другая группа ученых говорит о том, что институт самовольной постройки должен быть сохранен и, более того, следует максимально упростить процедуру легализации самовольной постройки. Следствием возведения самовольной постройки должно быть признание права собственности на нее.

³¹ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Темнова Олега Григорьевича на нарушение его конституционных прав статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации : Определение Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 658-О // СПС КонсультантПлюс. 2020.

Практика применения норм о самовольной постройке такова, что уже давно институт самовольной постройки стал рядовым способом приобретения права собственности, а не исключительным, как это было задумано ранее. Иногда проще легализовать самовольную постройку, чем строить объект недвижимости, соблюдая все требования к строительству и получая необходимые разрешения. Фактически институт самовольной постройки рассматривается как средство преодоления бюрократических процедур при получении разрешения на строительство.

По мнению исследователей, самовольная постройка как способ приобретения права собственности должна иметь исключительный характер. Признавать право собственности на самовольную постройку можно лишь в случае, когда отсутствуют или устранены (если были) нарушения строительных и градостроительных норм и правил, а препятствием для признания права собственности служат лишь формальные основания³².

В. А. Алексеев, задавая вопрос, для чего нужна ст. 222 ГК РФ, рассуждает следующим образом. С одной стороны, она нужна для реализации гражданско-правовых последствий за совершение по сути административного нарушения (нарушения строительных норм и правил, правил использования земельного участка находятся вне плоскости гражданского права). Таким гражданско-правовым последствием является то, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Вместе с тем, это последствие и так очевидно: если объект построен не в соответствии с требованиями, на него не может возникнуть право собственности и в отношении него не могут совершаться сделки, потому что распоряжаться объектом может только собственник.

Другим правовым последствием возведения самовольной постройки является снос объекта. Для этого также не нужна специальная норма ст. 222 ГК РФ, потому что если, например, объект возведен на чужом земельном участке, то избавиться от такого объекта можно при помощи негаторного иска. Если же самовольное строительство произведено без разрешения на строительство,

³² Савина А. В. Правовой режим самовольной постройки: автореф. дис. ... канд. юр. наук. М., 2010. С. 7.

либо строительство осуществлено с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, то здесь применяются нормы административного права, поскольку в данном случае речь идет безусловно об административном правонарушении.

Поэтому ученый приходит к выводу, что основное назначение ст. 222 ГК РФ – установление специального основания для возникновения права собственности на объект самовольного строительства³³.

Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольными постройками являются здание, сооружение или другое строение. Ввиду неоднозначности понимания данных категорий (здание, строение, сооружение) ученые в основном сходятся во мнении, что самовольной постройкой следует считать любой объект недвижимого имущества.

Таким образом, объектами, которые могут быть признаны самовольной постройкой, являются:

А. Здания, строения и сооружения.

Б. Объекты незавершенного строительства.

В. Самовольная реконструкция и перепланировка, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, если в результате реконструкции или перепланировки, переустройства (переоборудования) появляется новый объект (п. 28, 29 Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее по тексту – ППВС и ВАС №10/22)³⁴).

Создание нового объекта – изменение характеристик, индивидуализирующих объект недвижимости (например, высоты, площади, этажности), перепланировка представляет собой изменение конфигурации объекта: перенос и разборка перегородок,

³³ Алексеев В. А. Лекция «Самовольная постройка» // Режим доступа: <https://lfacademy.ru/course/8384>.

³⁴ О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 // Российская газета. 2010. 21 мая.

устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений и т. д.³⁵

Объектом самовольного строительства не могут быть новые площади, созданные в пространстве имеющегося здания в результате его внутренней перепланировки, в том числе появления дополнительных этажей внутри существующего стабильного каркаса здания. В этом случае должен решаться вопрос об изменении площади имеющегося объекта, но не о признании права собственности на дополнительные обособленные площади в порядке ст. 222 ГК РФ³⁶.

Временные постройки (объекты некапитального строительства) чаще всего не признаются судами самовольными постройками и суды отказывают в удовлетворении требований о сносе таких построек на основании ст. 222 ГК РФ³⁷.

Замоещение земельных участков, инженерные сети, заборы не имеют самостоятельного назначения, поэтому судебная практика в основном также не относит их к самовольным постройкам по правилам ст. 222 ГК РФ³⁸.

Критериями для определения объекта самовольного строительства являются следующие: а) Земельный участок, на котором осуществлена постройка, не предоставлен для строительства в установленном порядке. То есть у застройщика нет субъективного гражданского права на строительство на этом земельном участке; б) разрешенное использование земли не допускает строительство данного объекта; в) не получены необходимые в силу закона согласования, разрешения; г) нарушены градостроительные и строительные нормы и правила.

Достаточно одного из этих критериев для того, чтобы признать объект самовольным строительством, при условии, что раз-

³⁵ О сохранении помещения в перепланированном и реконструированном состоянии, признании права собственности на него : Определение СК по гражданским делам ВС РФ от 23.06.2015 № 24-КГ15-6 // СПС КонсультантПлюс. 2020.

³⁶ Савенко Л. И. Самовольная постройка : проблемы правоприменительной практики // Вестник Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа. 2005. № 5. С. 103.

³⁷ Решение Арбитражного суда Калининградской области от 12.03.2014 по делу № А21-10635/2012 // СПС Гарант. 2020.

³⁸ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 13.03.2019 № Ф09-835/19 по делу № А50-19799/2018 // СПС Гарант. 2020.

решенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Согласно абз. 2 п. 1 ст. 222 ГК РФ не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка (например, при возведении постройки в охранной зоне газопроводов, при условии, что собственник земельного участка не знал, что его участок находится в охранной зоне)³⁹.

ГК РФ не определяет статус субъекта, осуществившего самовольную постройку. Законодательство советского периода (ст. 109 ГК РСФСР) регламентировало статус самовольного застройщика, сводя его только к гражданам. В настоящее время субъектом, осуществившем самовольное строительство, может быть любое физическое и юридическое лицо, которое нарушило установленные для постройки требования. Некоторые ученые относят к субъектам и публично-правовые образования⁴⁰.

Особенности признания права собственности на самовольную постройку.

Согласно п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом (а в предусмотренных законом случаях – в ином установленном законом порядке) исключительно за следующими лицами:

а) за собственником земельного участка, на котором было создана самовольная постройка;

б) за иным титульным владельцем земельного участка, на котором было создана самовольная постройка лицом. Титульный

³⁹ Определение Верховного Суда РФ от 27.09.2016 по делу № 309-ЭС16-5381, А71-15106/2014, Определение Верховного Суда РФ от 26.09.2017 № 9-КГ17-11 // СПС Гарант. 2020.

⁴⁰ Савина А. В. Правовой режим самовольной постройки: автореф. дис. ... канд. юр. наук. М., 2010. С. 19.

владелец – лицо, у которого земельный участок находится в пожизненном наследуемом владении или постоянном (бессрочном) пользовании.

Указанные лица могут стать собственниками самовольной постройки при одновременном соблюдении следующих условий: если лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на данном земельном участке соответствующего объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

После признания права собственности на самовольную постройку собственник или иной титульный владелец земельного участка обязан возместить осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом (как правило, на основе судебной экспертизы⁴¹).

Помимо указанных оснований приобретения права собственности на самовольную постройку с 04 августа 2018 г. появилось еще одно. Собственником самовольной постройки может стать собственник или иной титульный владелец земельного участка, на котором возведена или создана самовольная постройка, при условии, что потенциальный собственник самовольной постройки выполнит условие о приведении самовольной постройки в соответствие с установленным требованиям (п. 3.2 ст. 222 ГК РФ).

Кроме того, лицо, во временное владение и пользование которому в целях строительства предоставлен земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором возведена или создана самовольная постройка, также приобретает право собственности на такое здание, сооружение или другое строение в случае выполнения им требования о приведении самовольной постройки в соответствие установленным требованиям. Однако приобретение права собственности в указанном случае возможно только в случае, если это не противоречит закону или договору. Таким образом, даже не являясь собственником или иным титульным владельцем земельного

⁴¹ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.07.2018 г. № Ф05-8252/18 по делу № А40-70518/2017 // СПС Гарант. 2020.

участка, а будучи лишь арендатором земельного участка, на котором возведена или создана самовольная постройка, можно приобрести на нее право собственности, главное – обладать на законном основании земельным участком и привести самовольную постройку в соответствие действующим требованиям к ней.

На практике не исключены случаи, когда на самовольную постройку незаконно регистрируется право собственности.

Факт государственной регистрации самовольную постройку не легализует. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество не может подменять собой основание возникновения, изменения и прекращения права. Способом легализации самовольных построек является признание права собственности на них в судебном порядке (а в предусмотренных законом случаях – в ином установленном законом порядке), что является допускаемым законом основанием для осуществления последующей государственной регистрации прав на соответствующие объекты⁴².

Основания и порядок сноса самовольной постройки или приведение ее в соответствии с установленными требованиями.

Самовольной постройкой, как отмечено выше, может быть признано недвижимое имущество. Нужно понимать, что самовольная постройка как физический объект (здание, строение, сооружение) подпадает под признаки недвижимого имущества формально. Недвижимое имущество, возведенное или созданное с нарушением законодательных требований – это вообще не вещь. Поэтому, самовольная постройка подлежит сносу. Вместе с тем, после недавних поправок в ст. 222 ГК РФ относительно самовольных построек может быть принято два решения: о сносе, либо о сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями. Отдельного решения о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями действующее законодательство не предусматривает.

Решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с

⁴² Об отказе в принятии к рассмотрению запроса группы депутатов Государственной Думы о проверке конституционности пункта 4 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации : Определение Конституционного Суда РФ от 27.09.2016 № 1748-О // СПС КонсультантПлюс. 2020.

установленными требованиями может быть принято в случае, если будет установлено, что постройка является самовольной, то есть должны быть соблюдены все условия для признания недвижимой вещи самовольной постройкой и установлены все критерии самовольной постройкой. Объекты недвижимости, не признанные самовольными постройками, не подлежат сносу. Отнесение спорного объекта к самовольной постройке является предметом доказывания при рассмотрении требования о ее сносе⁴³.

Согласно п. 3.1 ст. 222 ГК РФ решение о сносе самовольной постройкой либо о сносе самовольной постройкой или ее приведении в соответствие с установленными требованиями принимается: а) в судебном порядке: судом; б) в административном порядке (в случаях, предусмотренных п. 4 ст. 222 ГК РФ): органом МСУ поселения, городского округа, муниципального района (если самовольная постройка находится на межселенной территории).

В суд с иском о сносе самовольной постройкой могут обратиться следующие лица: а) собственник земельного участка, на котором расположена самовольная постройка; б) субъект иного вещного права на земельный участок, на котором расположена самовольная постройка; в) законный владелец земельного участка, на котором расположена самовольная постройка; г) лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройкой (например, владелец соседнего здания, сооружения, линейного объекта); д) прокурор; е) уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом (например, исходя из содержания ст. 2, 54 Градостроительного кодекса РФ правом на предъявление требований о сносе самовольной постройкой обладают органы, осуществляющие государственный строительный надзор, аналогичными полномочиями также обладают органы МСУ).

По общему правилу, на требование о сносе самовольной постройкой распространяются правила о сроке исковой давности. При этом, согласно п. 22 ППВС и ВАС РФ № 10/22, на требование о сносе самовольной постройкой, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется. Также

⁴³ Шабалин Г. Ю. Административный снос самовольной постройкой: противоречия теории и практики // Вестник Марийского государственного университета. 2018. № 3 (15). С. 97.

исковая давность не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком⁴⁴.

Ответчиком по иску о сносе самовольной постройки могут быть следующие лица: а) лицо, осуществившее самовольное строительство; б) лицо, за счет которого осуществлялось самовольное строительство (фактически речь идет о строительстве с привлечением подрядчиков, ответчиком в таком случае является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка); в) лицо, не осуществлявшее самовольное строительство, но во владении которого находится самовольная постройка, и это лицо стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной (например, приобретатель самовольной постройки; при внесении самовольной постройки в качестве вклада в уставный капитал – юридическое лицо, получившее такое имущество; в случае смерти физического лица либо реорганизации юридического лица – лицо, получивший имущество во владение (п. 24 ППВС и ВАС № 10/22)).

Если право собственности на самовольную постройку зарегистрировано не за владельцем, а за иным лицом, такое лицо должно быть привлечено в качестве соответчика к участию в деле по иску о сносе самовольной постройки (п. 24 ППВС и ВАС № 10/22).

Помимо собственно сноса самовольной постройки на основании решения суда, правовым последствием такого решения может быть следующее. Если было незаконно зарегистрировано право собственности на самовольную постройку, решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки является основанием для внесения в ЕГРН записи о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку, т. к. сама по себе регистрация не влечет возникновения права собственности на объект недвижимости, если нет предусмотренных гражданским законодательством оснований для возникновения права.

⁴⁴ Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации : Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2011. № 2.

Решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями может быть принято в административном порядке. Решение принимается органом МСУ поселения, городского округа, муниципального района (если самовольная постройка находится на межселенной территории). В городах федерального значения местное самоуправление осуществляется органом МСУ на внутригородских территориях (внутригородское муниципальное образование)⁴⁵. Такие муниципальные образования не указаны в ст. 222 ГК РФ, следовательно, орган МСУ городов федерального значения не могут принимать такого рода решения. Это важно, поскольку огромное количество самовольных построек сосредоточено именно в городах федерального значения и ученые неоднократно высказывали свое беспокойство по поводу разрешения административного сноса самовольных построек в таких городах, поскольку суд является более независимым и квалифицированным в правовых вопросах.

Согласно п. 4 ст. 222 ГК РФ орган МСУ однозначно принимают решение о сносе самовольной постройки, если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, в отношении которого отсутствуют правоустанавливающие документы и необходимость их наличия установлена в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта, либо самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта и который расположен в границах территории общего пользования.

Если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта, и данная постройка расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории при условии, что режим указанной зоны не допускает строительства такого объекта, либо в случае, если в отношении самовольной постройки отсутствует разрешение на строительство, при условии, что границы указанной зоны, необ-

⁴⁵ Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации : федер. закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 24.04.2020) // СЗ РФ. 06.10.2003. № 40. Ст. 3822.

ходимость наличия этого разрешения установлены в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта, то орган МСУ принимает решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

Стоит отметить, что указанные решения могут быть приняты органом МСУ только в отношении самовольных построек, возведенных или созданных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, кроме случаев, если сохранение таких построек, возведенных или созданных на иных земельных участках, создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Орган МСУ не вправе принимать решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в отношении объекта недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано в ЕГРН или признано судом в соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ либо в отношении которого ранее судом принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки, или в отношении многоквартирного дома, жилого дома или садового дома.

Кроме того, орган МСУ не вправе принимать решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в отношении многоквартирного дома, жилого дома или садового дома.

Если орган МСУ принимает решение о сносе самовольной постройки, то срок для ее сноса устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может быть менее чем три месяца и более чем двенадцать месяцев. В случае принятия решения о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, срок для исполнения такого решения устанавливается также с учетом характера самовольной постройки, но не может быть менее чем шесть месяцев и более чем три года.

Интересен вопрос о том, имеет ли право собственник постройки на компенсацию, если снос осуществлен по решению органа МСУ, которое впоследствии будет признано судом незакон-

ным в связи с тем, что право на этот объект недвижимости было ранее зарегистрировано, но не оспорено в установленном законом порядке. По общему правилу, лицо, указанное в ЕГРН в качестве собственника, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

Согласно ст. 16 ГК РФ, убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий государственных органов, органов МСУ и их должными лицами, в т. ч. в результате издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа МСУ, подлежат возмещению РФ, субъектом РФ или муниципальным образованием. В случаях и в порядке, которые предусмотрены законом, ущерб, причиненный имуществу гражданина юридического лица даже правомерными действиями государственных органов, органов МСУ или должностных лиц этих органов, а также иных лиц, которым государством делегированы властные полномочия, подлежит компенсации (ст. 16.1 ГК РФ).

В научной литературе теоретически обосновывается отсутствие у органа МСУ права на признание построек самовольными. Г. Ю. Шабалин пишет, что «компетенцией муниципальных властей охватывается только принятие решения о сносе ... Органы местного самоуправления не вправе выходить за пределы нормы пункта 4 статьи 222 ГК РФ. Следовательно, решению об административном сносе должен предшествовать судебный акт о признании постройки самовольной. Кроме того, из содержания судебного решения не должны следовать какие-либо препятствия к сносу»⁴⁶.

Данное мнение противоречит действующему законодательству. В ст. 222 ГК РФ не закреплена обязанность органа МСУ предварительно обращаться в суд с целью признания постройки самовольной. Орган МСУ принимает решение о сносе либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями на основании уведомления о выявлении самовольной постройки и документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, кото-

⁴⁶ Шабалин Г. Ю. Административный снос самовольной постройки : противоречия теории и практики // Вестник Марийского государственного университета. 2018. № 3 (15). С. 97.

рые предоставляются ему компетентными органами в соответствии с действующим законодательством (п. 2 ст. 55.32 Градостроительного кодекса РФ). Орган МСУ обязан рассмотреть указанные документы и по результатам такого рассмотрения вынести решение. Если орган МСУ не усматривает признаков самовольной постройки, то он уведомляет об этом субъекта, от которого поступило уведомление о выявлении самовольной постройки.

Согласно подп. 2 п. 2 ст. 55.32 Градостроительного кодекса РФ орган МСУ может принять решение об обращении в суд с иском о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями. Следуя буквальному и логическому толкованию нормы такое решение орган МСУ принимает, если отсутствуют основания для принятия решения об этом самим органом МСУ (предусмотренные п. 4 ст. 222 ГК РФ).

Таким образом, орган МСУ, при принятии решения о сносе самовольной постройки либо решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями не должен предварительно обращаться в суд с целью признания постройки самовольной. Это следует не только из положений действующего законодательства, но также из цели введения института административного сноса: экономия процессуальных средств и снижение нагрузки на суды.

В соответствии с абз. 3 п. 2 ст. 222 ГК РФ самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 ст. 222 ГК РФ и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом МСУ.

Снос самовольной постройки осуществляется в порядке, установленном действующем законодательством и предусмотренном решением суда или органом МСУ. Приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями осуществляется путем ее реконструкции

В случае невыполнения данных обязанностей в определенные решением о сносе сроки, орган МСУ уведомляет об этом орган, осуществляющий полномочия собственника в отношении участков, находящихся в публичной собственности, либо обращается в суд с иском об изъятии земельного участка, находящегося в частной собственности.

Орган МСУ осуществляет снос постройки самостоятельно, если потенциальные правообладатели самовольной постройки или земельного участка не выявлены, либо в случае, если правообладатели не предприняли действий по сносу или реконструкции постройки в течение шести месяцев со дня истечения установленного срока, а права на земельный участок к третьим лицам не переходили (ст. 55.32 Градостроительного кодекса РФ).

Кроме того, снос осуществляется органом МСУ и в случае, если правообладатели не снесли или не реконструировали объект, расположенный на неделимом земельном участке, на котором также расположены иные здания и сооружения, не являющиеся самовольными постройками.

Контрольные вопросы

1. Дискуссионные вопросы определения понятия и юридической сущности самовольной постройки
2. Особенности признания права собственности на самовольную постройку: вопросы теории и практики
3. Основания и порядок сноса самовольной постройки: вопросы теории и практики

ГЛАВА 5. ПРОБЛЕМЫ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПОМИМО ВОЛИ СОБСТВЕННИКА

Чаще всего право собственности прекращается по воле самого собственника: при отчуждении им своего имущества другим лицам на основании договора, при отказе от права собственности, при потреблении объекта права. Наряду с этим право собственности может прекратиться по объективным причинам – независимо от воли и сознания собственника (например, при гибели, утрате или уничтожении вещи).

Кроме того, в ГК РФ предусмотрены случаи, допускающие принудительное изъятие у собственника имущества.

Прекращение права собственности помимо воли собственника – это предусмотренная гражданским законодательством конкретная совокупность юридических оснований, предусматривающих не только исчерпывающий перечень случаев изъятия вещи у собственника в одностороннем порядке, но и гарантированную законом целостную систему обеспечения надлежащей компенсации собственнику убытков в полном объеме и в упреждающем порядке⁴⁷. Принудительное прекращение права собственности является результатом правоприменительной деятельности уполномоченных государственных органов или органов МСУ, реализации ими своих полномочий⁴⁸.

Случаи прекращения права собственности помимо воли собственника указаны в ст. 235 ГК РФ. Безусловно, прекращение права собственности помимо воли собственника представляет собой исключение из основного принципа гражданского права – неприкосновенности собственности.

Вопрос о содержании принципа неприкосновенности собственности является актуальным для современной гражданско-

⁴⁷ Бутаева Э. С. Прекращение права собственности помимо воли собственника : дис. ... канд. юр. наук. Краснодар, 2008. С. 32.

⁴⁸ Буртовая Е. И. Понятие прекращения права собственности // Вестник Томского государственного университета. 2007. № 304. С. 120.

правовой науки. Выделяют минимум пять составляющих принципа неприкосновенности собственности⁴⁹:

- «собственность неприкосновенна, так как невозможны ни свободный (без воли собственника) доступ к объекту права собственности, ни какое-либо произвольное воздействие на этот объект со стороны третьих лиц»;

- недопустимо совершение действий, создающих препятствия к осуществлению правомочий собственника;

- «неприкосновенность собственности предполагает невозможность лишения этого права без законного основания, указанного в соответствующем решении суда. С позиций гражданско-правового регулирования перечень оснований лишения права собственности без воли его субъекта должен быть исчерпывающим образом определен (установлен) в гражданском законодательстве страны»;

- нарушенное вещное право должно быть обязательно восстановлено при помощи гражданско-правового механизма; государственное регулирование отношений собственности должно осуществляться согласно научно обоснованным интересам развития общества.

Гражданско-правовой гарантией неприкосновенности собственности теоретически считается п. 2 ст. 235 ГК РФ, согласно которой принудительное изъятие у собственника имущества не допускается. Однако в этой же статье предусмотрены исключения из этого правила.

Гражданско-правовые условия принудительного изъятия имущества не согласованы с его конституционными ограничениями. В ст. 35 Конституции РФ указано, без каких-либо оговорок, что такое изъятие возможно только по решению суда. В то же время, согласно п. 1 ст. 237 ГК РФ, изъятие имущества путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором. Кроме того, в п. 2 ст. 243 ГК РФ установлено, что в случаях, предусмотренных законом, конфискация может быть произведена в адми-

⁴⁹ Щенникова Л В. Принцип неприкосновенности собственности : проблемы понимания и практической реализации // Законодательство. 2018. № 5.

нистративном порядке. Решение о конфискации, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

В ч. 3 ст. 35 Конституции РФ предусмотрено, что принудительное отчуждение имущества для государственных нужд возможно лишь при условии предварительного возмещения. В то время как гражданское законодательство в ряде случаев предусматривает продажу с публичных торгов, процедура которых предполагает, что вырученные средства будут получены собственником после окончания торгов. То есть, нельзя говорить о предварительном возмещении и о его равноценности.

А. Я. Рыженков пишет, что неприкосновенность собственности предполагает, что, с одной стороны, собственник вместе с принадлежащим ему имуществом изолирован от иных членов общества, с другой стороны, общество как целое первично по отношению к составляющим его элементам. Более того, общество обладает своими собственными потребностями, которые имеют приоритет перед потребностями отдельных индивидов. «Собственность в этом случае представляет собой лишь социальную конвенцию, которая носит скорее диспозитивный, чем императивный характер, то есть может быть пересмотрена при наличии необходимости»⁵⁰.

Особенности прекращения права собственности на земельные участки помимо воли собственника.

В действующем законодательстве предусмотрено несколько способов принудительного прекращения права собственности на земельные участки. Их можно разделить на две большие группы:

- принудительное прекращение права собственности на земельный участок при правомерном поведении собственника;
- принудительное прекращение права собственности на земельный участок в связи с противоправным поведением собственника⁵¹.

Все способы принудительного прекращения права собственности на земельные участки представляют собой осуществляемое на основе закона государственными органами, должностными

⁵⁰ Рыженков А. Я. Введение в философию гражданского права : монография. М. : Юрлитинформ, 2019. С. 129.

⁵¹ Кичко А. И. Принудительное прекращение права собственности на земельные участки: автореф. дис. ... канд. юр. наук. Краснодар, 2011. С. 7.

лицами и уполномоченными общественными организациями физическое, психическое, имущественное или организационное воздействие в целях защиты личных, общественных или государственных интересов. Такое воздействие применяется в силу того, что в обществе отсутствует должное законопослушание и другими средствами, кроме как путем принудительного прекращения права собственности его достичь невозможно⁵².

Принудительное прекращение права собственности на земельный участок при правомерном поведении собственника имеет ряд особенностей.

Во-первых, право собственности всегда прекращается возмездно.

Во-вторых, законодательством предусмотрено возмещение убытков в связи с изъятием участка.

В-третьих, возможно добровольное отчуждение земельного участка собственником.

Основаниями изъятия земельных участков в случае, если собственник не совершал никаких противоправных деяний, являются:

- решение суда,
- закон,
- решения органов государственной власти или органов МСУ.

Объектами изъятия могут выступать земельные участки, находящиеся в частной и публичной собственности.

Принципиально важно, что принудительное прекращение права собственности на земельный участок при правомерном поведении собственника происходит в целях защиты публичных или общественных интересов.

При рассмотрении исков о принудительном прекращении права собственности на земельный участок, как правило, отсутствует необходимый анализ, доказывающий наличие публичного интереса, ради достижения которого происходит изъятие земельного участка. «Суд, принимая решение, должен убедиться, что обеспечивает справедливый баланс между требованием о проведении публичного интереса и защитой основополагающего субъективного гражданского права – права собственности. Суд дол-

⁵² Бабаев В. К. Теория государства и права : учебник. М. : Юрист, 2002. С. 207.

жен получить доказательства, что это единственно возможное и наименее вредное по своим последствиям решение. Участники процесса должны понимать, что восторжествовала социальная справедливость, а бремя потерь собственника не является чрезмерным. Суд должен исследовать все обстоятельства рассматриваемого дела с тем, чтобы не оставалось никаких сомнений, что это единственно возможное средство для проведения публичного интереса»⁵³.

Способами прекращения права собственности в рамках данной группы являются:

- реквизиция;
- изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- национализация;
- отчуждение земельного участка, который в силу закона не может принадлежать данному лицу.

Особенностью **принудительного прекращения права собственности на земельный участок в связи с противоправным поведением собственника** является то, что в отличие от всех остальных случаев, здесь имеет место не регулятивное, а охранительное правоотношение. По общему правилу, это возмездное прекращение права собственности, за исключением конфискации. Убытки, связанные с изъятием участка, не возмещаются. Отчуждение земельного участка возможно только по решению суда. Объектами изъятия в связи с противоправным поведением собственника могут выступать только земельные участки, находящиеся в частной собственности.

К способам принудительного прекращения права собственности на земельные участки в связи с противоправным поведением собственника относятся следующие:

- конфискация;
- обращение взыскания на имущество по обязательствам;
- изъятие земельного участка, который не используется в соответствии с его целевым назначением, либо используется с нарушением законодательства.

⁵³ Щенникова Л. В. Система оснований прекращения (лишения) права собственности как необходимое условие эффективной реализации принципа неприкосновенности собственности // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. № 44.

В научной литературе предлагается выделять еще два способа принудительного прекращения права собственности на земельный участок в связи с противоправным поведением собственника:

- в связи с выкупом бесхозяйственно содержащихся культурных ценностей;

- и в связи с прекращением права собственности не бесхозяйственно содержащееся жилое помещение (жилой дом)⁵⁴.

При этом отмечается, что в ГК РФ и федеральных законах, принятых в его развитие, отсутствуют правила, которые бы регулировали изъятие земельного участка, на котором расположен изымаемый бесхозяйственно содержащийся объект культурного наследия и бесхозяйственно содержащееся жилое помещение (жилой дом). Это не способствует последовательной реализации правового принципа единой судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости.

Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержащиеся культурные ценности

Ст. 240 ГК РФ допускает прекращение права собственности на бесхозяйно содержащиеся культурные ценности. Стоит отметить, что норма направлена на сохранение не любых культурных ценностей, а особо ценных и охраняемых государством, и в тех случаях, когда собственник бесхозяйственно содержит эти ценности, что грозит утратой ими своего значения.

Согласно ст. 3 Закона об объектах культурного наследия к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антрополо-

⁵⁴ Кичко А. И. Принудительное прекращение права собственности на земельные участки: автореф. дис. ... канд. юр. наук. Краснодар, 2011. С. 14.

гии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры⁵⁵.

Перечень культурных ценностей постоянно дополняется новыми объектами. Так, в ст. 25 Закона РФ от 9 октября 1992 г. № 3612-І «Основы законодательства Российской Федерации о культуре» предусмотрено, что состав (перечень) культурного достояния народов Российской Федерации определяется Правительством РФ по представлению субъектов РФ. Культурное достояние народов Российской Федерации находится на особом режиме охраны и использования в соответствии с законодательством России⁵⁶.

Поскольку ст. 240 ГК РФ применяется только в отношении особо ценных и охраняемых государством культурных ценностей, понятно, что таких ценностей не очень много. В связи с этим необходимо отметить, что ст. 54 Закона об объектах культурного наследия устанавливает похожее правило в отношении любых бесхозяйственно содержащихся объектов культурного наследия: если собственник объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, не выполняет требований к сохранению такого объекта или совершает действия, угрожающие сохранности данного объекта и влекущие утрату им своего значения, суд может принять решение об изъятии у собственника данных объектов.

По мнению А. В. Головизнина данные положения не применимы к особо ценным и охраняемым государством культурным ценностям⁵⁷. То есть норма ст. 240 ГК РФ нацелена на охрану особо ценных и охраняемых государством культурных ценностей, а норма ст. 54 Закона об объектах культурного наследия на

⁵⁵ Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации : федер. закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 24.04.2020) // СЗ РФ. 01.07.2002. № 26. Ст. 2519.

⁵⁶ Основы законодательства Российской Федерации о культуре : Закон РФ от 09.10.1992 № 3612-І (ред. от 01.04.2020) // Российская газета. 1992. 17 ноября.

⁵⁷ Головизнин А. В. Основания и порядок выкупа культурных ценностей по российскому гражданскому праву // Право и экономика. 2013. № 11.

охрану объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия.

Вместе с тем, согласно п. 1 ст. 24 Закона об объектах культурного наследия объект культурного наследия федерального значения, включенный в Единый государственный реестр объектов культурного наследия, может быть признан особо ценным объектом культурного наследия народов Российской Федерации.

Таким образом, действительно, в ст. 54 Закона об объектах культурного наследия речь идет не обо всех культурных ценностях, а о тех, которые не являются особо ценными и охраняемыми государством.

Понятие «бесхозяйственное содержание» культурных ценностей в законодательстве не раскрывается. По сути – это ненадлежащее содержание культурных ценностей. Под ненадлежащим содержанием культурных ценностей следует понимать необеспечение их сохранности как в целом, так и частично; неосуществление их ремонта или реставрации (при необходимости); непринятие мер по предупреждению их хищения; допущение их передачи лицу, которое не способно обеспечить их надлежащее хранение и содержание.

Норма ст. 240 ГК РФ не устанавливает круг субъектов, которые могут бесхозяйственно содержать культурные ценности, поэтому ими могут любые субъекты гражданского права, в том числе Российская Федерация и субъекты Российской Федерации и муниципальные образования.

Основанием для прекращения права собственности на культурные ценности является то, что собственник бесхозяйственно содержит культурные ценности и это грозит утратой культурными ценностями своего значения.

Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимые культурные ценности является особой гражданско-правовой санкцией за ненадлежащее отношение к культурным ценностям. Поэтому прекращение права собственности в данном случае носит принудительный характер и не зависит от волеизъявления собственника культурных ценностей.

В научной литературе отмечается дискуссионность юридической природы данной санкции. Некоторые ученые относят эту санкцию к реквизиции, другие обосновывают ее самостоятельный характер и считают, что эта санкция не похожа ни на какую другую. Действительно, согласиться с тем, что предусмотренная ст. 240 ГК РФ санкция является фактически реквизицией, сложно. При реквизиции изъятие вещей происходит в интересах общества и при отсутствии противоправности в действиях собственника, в то время как изъятие культурных ценностей по правилам ст. 240 ГК РФ имеет место только при их бесхозном содержании⁵⁸.

Наличие вины собственника не входит в число условий для изъятия культурных ценностей⁵⁹.

Бесхозно содержимые культурные ценности могут быть изъяты у собственника исключительно по решению суда либо путем выкупа государством, либо путем продажи с публичных торгов.

Круг субъектов, которые вправе предъявить иск о прекращении права собственности на бесхозно содержимые культурные ценности зависит от выбранного способа прекращения права собственности. Так, требование о принудительном выкупе бесхозно содержимых культурных ценностей может предъявить государство (в лице уполномоченных органов). С иском об изъятии бесхозно содержимых культурных ценностей путем их продажи с публичных торгов могут обращаться как физические, так и юридические лица.

Последней особенностью прекращения права собственности на бесхозно содержимые культурные ценности является то, что изъятие бесхозно содержимых культурных ценностей у их собственника носит возмездный характер. При выкупе культурных ценностей собственнику возмещается их стоимость в размере, установленном соглашением сторон, а в случае спора – судом. При продаже с публичных торгов собственнику передает-

⁵⁸ Корнилова Н. В. Изъятие бесхозно содержимых культурных ценностей: некоторые проблемы правового регулирования // Аграрное и земельное право. 2016. № 5 (137). С. 60.

⁵⁹ Эрделевский А. М. Постатейный научно-практический комментарий части первой ГК РФ // М. : Библиотечка РГ. 2001. С. 319.

ся вырученная от продажи сумма за вычетом расходов на проведение торгов, а также стоимости восстановительных работ в отношении объекта культурного наследия, или стоимости мероприятий, необходимых для сохранения объекта археологического наследия, указанных в ст. 40 Закона об объектах культурного наследия.

Контрольные вопросы

1. Основания прекращения права собственности помимо воли собственника.
2. Особенности прекращения права собственности на земельные участки помимо воли собственника: вопросы теории и практики.
3. Прекращение права собственности на земельные участки помимо воли собственника при правомерном поведении собственника.
4. Прекращение права собственности на земельные участки помимо воли собственника в связи с противоправным поведением собственника.
5. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимые культурные ценности.

ГЛАВА 6. АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Истребование имущества из чужого незаконного владения.

Виндикационный иск является одним из наиболее распространенных способов защиты права собственности и иных вещных прав.

В классической цивилистической литературе виндикация характеризуется как требование не владеющего вещью собственника к незаконно владеющему ею несовладельцу об истребовании вещи из чужого незаконного владения⁶⁰. Виндикация является мерой принуждения, направленной на восстановление субъективного права собственности потерпевшего лица. При этом лицо не несет дополнительных имущественных потерь, характерных для ответственности.

Правом истребовать имущество из чужого незаконного владения наделяются собственники и иные лица, владеющие имуществом на законном основании.

Условием применения данной меры принуждения является только противоправность. Применительно к виндикации она выражается в незаконном владении чужой вещью.

Для виндицирования имущества необходимо: 1) чтобы собственник фактически утратил владение вещью; 2) чтобы владение этой вещью несовладельцем было незаконно; 3) чтобы утраченная вещь была индивидуально-определенной⁶¹. Несколько по-иному формулирует условия М. Я. Кириллова: а) право собственности конкретного субъекта нарушено; б) имущество собственника выбыло из его владения; в) имущество (вещь) находится в фактическом (бесхозяйном) владении несовладельца; г) несовладелец является незаконным владельцем⁶².

⁶⁰ Семенов В. В. Виндикация : вопросы теории и судебной практики // Российская юстиция. 2016. № 2. С. 8.

⁶¹ Донцов С. Е. Гражданско-правовые внедоговорные способы защиты социалистической собственности. М. : Юрид. Лит. 1980. С. 20.

⁶² Кириллова М. Я. Защита права собственности и других вещных прав / под общ. ред. Т. И. Илларионовой, Б. М. Гонгалов, В. А. Плетнева. М., 2001. С. 305.

Важное значение при реализации данной меры имеет возмездность или безвозмездность приобретения вещи. При возмездном приобретении вещи виндикация может быть применена к неуправомоченному отчуждателю. При возмездном приобретении имеет значение установление добросовестности или недобросовестности выбытия имущества (по воле собственника или нет).

Для добросовестности приобретателя необходимо, чтобы он не только фактически не знал, но и не должен был знать (был не в состоянии узнать) о приобретении им вещи у неуправомоченного отчуждателя (п. 1 ст. 302 ГК РФ). Это предполагает принятие добросовестным приобретателем всех разумных мер для выяснения правомочий отчуждателя вещи⁶³.

Б. Б. Черепяхин писал по этому поводу, что учет субъективной стороны поведения собственника, который лишился владения вещью по своей воле или помимо своей воли и создал этим повод для заблуждения третьего приобретателя, позволяют сделать вывод о том, что собственнику, лишившемуся вещи помимо своей воли, должно быть предоставлено право на истребование своей вещи и от добросовестного приобретателя. И наоборот, собственнику, который лишился владения вещью по своей воле, не должно быть предоставлено право на истребование вещи от добросовестного приобретателя, поскольку в этих случаях последний приобрел право собственности⁶⁴.

Как верно было отмечено арбитражным судом, «приобретатель не может быть признан добросовестным, если на момент совершения сделки по приобретению имущества право собственности в ЕГРП было зарегистрировано не за отчуждателем или в ЕГРП имелась отметка о судебном споре в отношении этого имущества. Учитывая открытость информации, содержащейся в федеральном информационном ресурсе, действуя с достаточной степенью осмотрительности и разумности, истец до заключения

⁶³ Короткова М. В. К вопросу об обеспечении баланса интересов собственника и добросовестного приобретателя при применении статьи 302 ГК России // Законы России : опыт, анализ, практика. 2015. № 11. С. 41.

⁶⁴ Черепяхин Б. Б. Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Антология уральской цивилистики, 1925-1989. М. : Статут, 2001. С. 287.

сторонами договора купли-продажи нежилых помещений от 01.12.2014 имел реальную возможность обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, и получить соответствующую информацию (выписку из ЕГРП) относительно наличия (отсутствия) права собственности, ограничения или обременения права на приобретаемые им объекты недвижимости, в том числе, о наличии обременения в виде залога в пользу АКБ «Фора-Банк» в отношении помещений (пусть и с другой нумерацией) в здании по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Покрышкина 2/2»⁶⁵.

Третья особенность вытекает из того, что виндикационное требование может быть удовлетворено, только если истребуемая вещь сохранилась в натуре, а также если есть возможность ее индивидуализировать и идентифицировать.

Четвертая особенность связана с утратой фактического владения вещью. Собственник, а также иные лица, владеющие имуществом на законном основании, имеют право истребовать его из чужого незаконного владения только лишь тогда, когда утратили возможность осуществлять фактическое обладание имуществом. Так по конкретному спору, Арбитражный суд, принимая решение о виндикации объектов недвижимого имущества в пользу закрытого акционерного общества «НПО Стромэкология» оценил наличие у общества законных оснований возникновения права собственности, вернув владельцу имущество, незаконно выбывшее из его владения⁶⁶.

Пятая особенность применения виндикационного требования заключается в том, что имущество может быть истребовано из чужого незаконного владения, если отсутствуют обязательственные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки⁶⁷. Предъявление виндикационного иска стороне по договору, в том числе по недействительному, гражданским правом не допускается.

⁶⁵ Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 26.06.2017 по делу А32-45075/2016 // Режим доступа: <http://sudact.ru/arbitral/doc/5p9tlmdGCrHW>.

⁶⁶ Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 02.07.2018 по делу А32-40153/2017 // Режим доступа: <http://sudact.ru/arbitral/doc/5p9tlmdGCrHW>.

⁶⁷ Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 05.09.2018 по делу А32-14899/2018 // Режим доступа: <http://sudact.ru/arbitral/doc/70590>.

Таким образом, использование данного способа защиты не зависит от наличия убытков, вины и причинной связи, которые являются условиями применения ответственности в гражданском праве. Необходимо лишь противоправное поведение, которое характеризуется нарушением субъективного права собственности и норм гражданского права. Эти обстоятельства свидетельствуют о том, что рассматриваемая мера по юридической природе относится к мерам защиты.

Защита прав владеющего собственника.

Негаторный иск является классическим вещным иском, зарождение которого также относится к римскому праву, где он, однако, имел весьма узкую сферу применения (защита собственника от неправомерного присвоения сервитута или иного аналогичного права пользования принадлежащей ему вещью)⁶⁸. Позднее в пандектном учении негаторный иск стал рассматриваться как иск по защите права собственности от всяких нарушений, не являющихся нарушением права владения вещью, то есть не подлежащих защите с помощью виндикационного иска, с тем, чтобы наряду с последним защищать собственника от любых возможных нарушений его права. Об этом свидетельствует и традиционно широкая формула этого иска, закрепленная в ст. 304 ГК РФ и дающая собственнику возможность «требовать устранения всяких нарушений его права», хотя бы и не соединенных с лишением владения вещью.

В современном отечественном праве негаторный иск представляет собой требование об устранении препятствий в осуществлении права собственности (или иного вещного права), которые не связаны с лишением собственника (или иного титульного владельца) владения вещью.

Так, в одном из судебных дел было установлено, что на здании узла связи без согласия его собственника сервисно-энергетической службой по заданию хозяйственного общества был размещен оптико-волоконный кабель с целью обеспечения жителей района возможностью доступа в сеть Интернет. Негаторный иск компании – собственника здания – о демонтаже указанного кабеля был удовлетворен судом со ссылкой на отсут-

⁶⁸ Усачева К. А. Негаторный иск в исторической и сравнительно-правовой перспективе // Вестник гражданского права. 2015. № 5. С. 16.

ствие согласия собственника на такое использование принадлежащей ему недвижимости, в том числе на отсутствие соответствующего сервитута⁶⁹.

Субъектом негаторного иска является собственник или иной титульный владелец, сохраняющий вещь в своем владении, но испытывающий препятствия в ее использовании.

Вместе с тем современной судебной практике известны случаи вполне обоснованной защиты обладателей земельных сервитутов, относительно не находящихся в их фактическом владении (служащих) земельных участков. По одному из таких дел собственник здания, одновременно являющийся обладателем зарегистрированного в государственном реестре сервитутного права проезда через земельный участок, на котором расположено это здание, обратился с иском к арендатору данного участка, который установил на нем забор со шлагбаумом и отказался безвозмездно пропускать автотранспорт истца. Данный иск собственника здания был справедливо квалифицирован судом как негаторный и подлежащий удовлетворению, несмотря на то что обремененный сервитутом земельный участок не находился во владении истца⁷⁰.

Субъектом обязанности (ответчиком по иску) считается непосредственный нарушитель вещного права, действующий незаконно (обычно это касается правомочия пользования, а не владения или распоряжения, что очевидно, например, по отношению к объектам недвижимости).

Основанием предъявления негаторного иска может стать не только действие, но и противоправное бездействие нарушителя вещного права. Кроме того, негаторный иск подлежит удовлетворению и при наличии реальной угрозы нарушения вещного права со стороны ответчика (абз. 3 п. 45 ППВС и ВАС № 10/22 и п. 9 информационного письма Президиума ВАС РФ № 153).

Вместе с тем для удовлетворения негаторного иска не требуется доказательств вины ответчика, достаточно установления во-

⁶⁹ Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения : информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 // Вестник ВАС РФ. 2013. № 4.

⁷⁰ Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 05.06.2017 по делу А32-28326/2016 // Режим доступа: <http://sudact.ru/arbitral/doc/NhzYdaYoeox3/>.

левого характера его поведения. Отсутствие требования виновности ответчика принципиально отличает негаторный иск от деликтного⁷¹.

Объект требований по негаторному иску составляет устранение длящегося правонарушения (противоправного состояния), сохраняющегося к моменту предъявления иска. Поэтому отношения по негаторному иску в отличие от виндикационных требований не подвержены действию исковой давности – негаторное требование можно предъявить в любой момент, пока сохраняется правонарушение.

Последствием удовлетворения негаторного иска может стать судебный запрет совершения определенных действий, а также возложение на ответчика обязанности устранения последствий совершенного им правонарушения (например, демонтаж неправомерно возведенных сооружений, вывоз неправомерно размещенных материалов, уборка мусора и т. п.).

Что касается процедуры реализации права на защиту права путем подачи негаторного иска, следует учесть ряд процессуальных особенностей. По негаторным искам претензионный порядок по общему правилу необязателен при обращении в суд общей юрисдикции, однако в соответствии со ст. 132 ГПК РФ⁷² такой порядок может быть установлен федеральным законом. Соблюдение претензионного порядка также не является обязательной процедурой и при обращении в арбитражный суд, поскольку негаторный иск не является денежным требованием (п. 5 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации⁷³).

Защита прав владельца, не являющегося собственником.

Норма ст. 305 гл. 20 ГК РФ закрепляет основы правового регулирования защиты прав владельцев, не являющихся собственниками. Субъектом права на защиту в данном случае выступают носители ограниченных вещных прав, то есть законные владель-

⁷¹ Суханов Е. А. Вещное право : научно-познавательный очерк. М. : Статут, 2017.

⁷² Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : федерал. закон от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 24.04.2020) // СЗ РФ. 18.11.2002. № 46. Ст. 4532.

⁷³ Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации : федерал. закон от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 02.12.2019) // СЗ РФ. 29.07.2002. № 30. Ст. 3012.

цы, чьи права основаны на праве хозяйственного ведения, на праве оперативного управления, на праве пожизненного наследуемого владения, либо имущество принадлежит лицу на ином законном основании (тителе). Воспользоваться правом на защиту в рамках рассматриваемой нормы вправе управомоченные владельцы, не являющиеся собственниками, при подаче виндикационного иска, негаторного иска, а также «иска о признании права отсутствующим»⁷⁴.

Ряд разъяснений по применению указанной выше нормы (ст. 305 ГК РФ) дают акты официального толкования высших судебных инстанций.

Так, п. 60 ППВС и ВАС № 10/22 разъясняет, что после передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании ст. 305 ГК РФ. П. 67 ППВС и ВАС № 10/22 наделяет соответствующим правом на защиту от всяких нарушений прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения собственников помещений в многоквартирном доме как законных владельцев земельного участка.

Как справедливо отмечает Б. М. Гонгало «вещно-правовыми способами защиты наделяются не только собственники, но и субъекты других вещных прав, а также лица, которые вообще не являются субъектами вещных прав, но владеют имуществом по иным законным основаниям»⁷⁵. В данном случае такое положение дел обусловлено формальным отсутствием в отечественном законодательстве защиты владения как самостоятельного вида субъективного права.

Аргументированную поддержку приведенного суждения находим в примерах судебного толкования. Право истребовать имущество из чужого незаконного владения принадлежит не только собственнику жилого помещения, но и лицу, владеющему

⁷⁴ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016) // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 4. 2017.

⁷⁵ Гонгало Б.М. Гражданское право : учебник. Т. 1. 3-е изд., перераб. и доп. М. : Статут, 2018. С. 214.

имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором», то есть право истребовать имущество из чужого незаконного владения предоставлено, в частности, нанимателям жилых помещений по договорам социального найма⁷⁶.

Приходим к выводу, что право на предъявление вещно-правовых исков имеет как носитель ограниченного вещного права, так и носитель субъективного права на вещь обязательственных правоотношений (залогодержатель, арендатор).

Вместе с тем, согласно п. 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 у лица будет отсутствовать «субъективное право предъявлять требования, основанные на нормах статьи 305 ГК РФ, если оно использует по договору не являющуюся помещением часть здания»⁷⁷, в частности, договор пользования несущей стеной или крышей здания для размещения наружной рекламы. В данном случае указанный вывод связан с отсутствием у лица факта владения каким-либо объектом недвижимости, и соответственно отсутствует объект (предмет) для применения вещно-правовых способов защиты.

Гражданско-правовая защита права собственности от неправомерных действий публичной власти.

В юридической науке принято выделять самостоятельную группу гражданско-правовых способов защиты вещных прав, так называемых «нетрадиционных», регулирование которых выходит за рамки главы 20 ГК РФ.

Данную группу гражданско-правовых способов именуют «исками к публичной власти, то есть требования, предъявляемые к государственным органам или органам местного самоуправления»⁷⁸ в случае, если действия таких публичных органов власти нарушают право собственности управомоченного лица. При этом следует отметить, что нарушение или ущемление вещных прав

⁷⁶ Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 5. 2016.

⁷⁷ О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания : Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 9.

⁷⁸ Российское гражданское право : учебник. Т. 1. 2-е изд., стереотип. / отв. ред. Е. А. Суханов. М. : Статут. 2011. С. 327.

частных лиц возможно, как неправомерными, так и правомерными действиями публичной власти, что также требует особых способов защиты. Рассмотрим подробнее основания и способы защиты права собственности от неправомерных действий публичной власти.

Существование способов гражданско-правовой защиты права собственности от неправомерных действий публичной власти обусловлено рядом причин, и прежде всего тем, что наличие публичных полномочий органов власти исключает юридическое равенство между собственником и органом власти как субъектами права (п.1 ст. 124 ГК РФ), соответственно предъявить традиционный вещно-правовой или обязательственно-правовой иски к представителям публичной власти не представляется возможным.

В целях защиты нарушенных вещных прав физических и юридических лиц от неправомерных действий публичной власти выработано два вида исков, в частности:

- требование о полном возмещении убытков, причиненных частным лицам в результате незаконных действий (или бездействия) государственных органов, органов МСУ или их должностных лиц, в том числе путем издания ими ненормативных актов;
- иск об освобождении имущества от ареста (об исключении имущества из описи).

Анализ норм ст. 12 ГК РФ, ст. 13 ГК РФ, ст. 16 ГК РФ в разрезе их применения к вещным правоотношениям позволяет сделать вывод о том, что неправомерные действия публичной власти (орган государственной власти, орган МСУ, должностное лицо), которые повлекли нарушение субъективных прав собственников или иных законных владельцев, подлежат защите и восстановлению в особом порядке, то есть через обращение частного лица чьи права нарушены к публичной власти с требованием о возмещении убытков. Согласимся с мнением П. П. Згонникова, что к действиям публичной власти, которые могут повлечь нарушение субъективных гражданских прав физических или юридических лиц, относится «издание не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления)»⁷⁹.

⁷⁹ Згонников П. П. О совершенствовании законодательства о способах защиты гражданских прав // Российская юстиция. 2019. № 11. С. 11.

Обжалование частным лицом ненормативного акта и требование о возмещении соответствующих убытков не является новым способом защиты для российского законодательства. Так, ст. 32 Закона РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР»⁸⁰ предусматривала право собственника (или иного лица, чьи вещные права нарушены) обжаловать в судебном порядке акты органов государственного управления или местного органа государственной власти, которые нарушали права собственника и других лиц по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим им имуществом.

С введением в действие части первой ГК РФ судебной практикой были даны комментарии по рассматриваемому нами вопросу. Так, в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (далее по тексту – ППВС и ВАС № 6/8) установлено, что основанием для принятия решения суда о признании ненормативного акта государственного органа или ОМСУ недействительным являются одновременно как его несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица, обратившихся в суд с соответствующим требованием⁸¹.

Как отмечает Е. А. Суханов, «необоснованное вмешательство публичной власти в имущественную сферу во многих случаях ведет к нарушению именно вещных прав, поэтому данный общий способ защиты гражданских прав можно рассматривать и как способ защиты права собственности или ограниченных вещных прав»⁸².

В частности, п. 41 ППВС и ВАС № 6/8 предоставляет право учреждениям и казенным предприятиям подавать иски о признании недействительными актов управомоченных

⁸⁰ О собственности в РСФСР : закон РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 (ред. от 24.06.1992) // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. 1990. № 30. Ст. 416.

⁸¹ О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1996. № 5. № 9. 1997.

⁸² Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. С. 146.

собственником органов об изъятии или распоряжении имуществом, принадлежащим учреждениям или казенным предприятиям на праве оперативного управления.

Субъектом ответственности (ответчиком) по иску о признании ненормативного акта государственного органа или ОМСУ недействительным выступает соответствующий субъект публичной власти.

Основанием для защиты прав и законных интересов могут выступать не только действия органов публичной власти, но и уклонение от совершения юридически значимых действий, предусмотренных законом. В частности, предоставление гражданам в собственность земельных участков по основаниям, предусмотренным законом.

Как справедливо отмечает Ю. А. Умеренко «если орган власти уклоняется от совершения юридически значимых действий, предусмотренных законом, по предоставлению в собственность земельного участка в установленный срок (бездействует), то данные правоотношения будут носить публичный характер, а защита нарушенного права будет осуществляться путем признания незаконным бездействия (действия) и обязанности совершить конкретные действия, предусмотренные законом»⁸³.

Интересной в контексте рассматриваемой проблематики является нижеприведенная правоприменительная практика. В соответствии со ст. 1 Закона Краснодарского края от 26.12.2014 № 3085-КЗ⁸⁴ граждане Российской Федерации, «имеющие трех и более детей, имеют право на предоставление земельного участка в собственность бесплатно с момента возникновения права собственности на построенный на этом земельном участке жилой дом». Судебной коллегией по административным делам Верховного Суда РФ рассматривался административный иск гражданки Н. Н. Чепурной о признании незаконным отказа уполномоченно-

⁸³ Умеренко Ю.А. Земельные споры в Российской Федерации: понятие и классификация // Современное право. 2018. № 12. С. 67.

⁸⁴ О предоставлении гражданам, имеющим трех и более детей, в собственность бесплатно земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности : закон Краснодарского края от 26.12.2014 № 3085-КЗ (ред. от 03.04.2020) // Кубанские новости. 2015. 29 января.

го органа в предоставлении земельного участка в собственность, обязанности предоставить участок. Определением от 17.08.2018 № 18-КГ18-135 акты нижестоящих инстанций были отменены⁸⁵.

Что касается вопроса, связанного с подачей иска об освобождении имущества от ареста (об исключении имущества из описи) как способа гражданско-правовой защиты права собственности от неправомерных действий публичной власти, отметим следующее.

В соответствии со ст. 68 Закона об исполнительном производстве арест налагается при исполнении судебного акта о наложении ареста на имущество ответчика, административного ответчика (должника), находящееся у него или у третьих лиц. Процедура ареста предполагает включение его в опись и запрет им распоряжаться и пользоваться. Применение указанной меры допускается процессуальным законодательством в качестве меры, обеспечивающей возможное удовлетворение заявленного иска или исполнение приговора в части гражданского иска или последующей конфискации имущества (п. 1 ст. 140 ГПК РФ; п. 1 ст. 91 АПК РФ; ст. 111, 115 УПК РФ).

Особые процессуальные разъяснения применения норм Закона об исполнительном производстве дает Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50, в частности п. 40 предусматривает, что при наложении ареста на имущество ответчика судебный пристав-исполнитель производит арест и устанавливает только те ограничения и только в отношении того имущества, которые указаны судом⁸⁶.

В случае, если в опись ошибочно включены вещи, принадлежащие не ответчику, а другим лицам, то последние вправе обратиться в суд с иском об освобождении этого имущества от наложенного на него ареста или исключении его из описи (п. 1 ст. 119 Закона об исполнительном производстве).

⁸⁵ Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 17.08.2018 № 18-КГ18-135 // СПС КонсультантПлюс. 2020.

⁸⁶ О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 1.

Истец – собственник, либо иные законные владельцы вещи (п. 50 ППВС и ВАС № 10/22).

Ответчик – должники, у которых произведен арест имущества, а также лица, в интересах которых был наложен арест на имущество (взыскатели). Судебный пристав-исполнитель (как должностное лицо), в соответствии с п. 51 ППВС и ВАС № 10/22, выступает в качестве третьего лица без самостоятельных исковых требований. Если имущество арестовано в связи с его предполагаемой конфискацией, ответчиками по иску становятся осужденный и государство в лице финансового органа.

Объект иска об исключении имущества из описи – спорное имущество в натуре, в том числе индивидуально-определенные вещи.

Ввиду того, что основной целью подачи рассматриваемого иска является признание факта незаконности включения вещи в опись и необходимости освобождения ее от необоснованного ареста, данный иск по своей правовой природе близок к разновидности иска о признании права.

Контрольные вопросы

1. Истребование имущества из чужого незаконного владения.
2. Защита прав владеющего собственника.
3. Защита прав владельца, не являющегося собственником
4. Гражданско-правовая защита права собственности от неправомерных действий публичной власти

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В учебном пособии «Актуальные проблемы права собственности» рассмотрено понятие собственности и права собственности, раскрыты вопросы ограничения права собственности, исследованы проблемы укрепления права собственности посредством государственной регистрации, раскрыт правовой механизм признания права собственности на самовольную постройку, освещены проблемы прекращения права собственности помимо воли собственника, проанализированы наиболее актуальные вопросы защиты права собственности. Изложенный в учебном пособии материал позволяет существенно углубить знания обучающихся по основным вопросам правового регулирования отношений собственности. Предлагаемые авторами учебного пособия пути решения некоторых проблем осуществления и защиты права собственности позволяют не только получить конкретные рекомендации, шире взглянуть на правовые проблемы, но и способствуют расширению кругозора обучающихся. Во всех темах учебного пособия прослеживаются нацеленность действующего законодательства о собственности на обеспечение незыблемости и неприкосновенности права собственности как одного из важнейших субъективных гражданских прав.

Изучение курса «Актуальные проблемы права собственности» призвано способствовать формированию у будущих юристов правового сознания и правовой культуры, а также приобретению ими необходимых знаний и практических навыков для применения их в последующем в своей профессиональной деятельности в условиях формирования и развития новых рыночных отношений, основанных на многообразии форм собственности и развитой системе ограниченных вещных прав.

ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ

1. Понятие собственности и права собственности.
2. Содержание права собственности.
3. Владение и право владения в гражданском праве.
4. Актуальные проблемы права государственной и муниципальной собственности.
5. Актуальные проблемы права собственности граждан и юридических лиц.
6. Основания возникновения права собственности: вопросы теории и практики.
7. Основания прекращения права собственности: вопросы теории и практики.
8. Пределы осуществления права собственности.
9. Усмотрение в праве собственности.
10. Принцип неприкосновенности собственности: проблемы понимания и практической реализации
11. Приобретательная давность
12. Понятие ограничений права собственности: вопросы теории и практики.
13. Основания ограничений права собственности: вопросы теории и практики.
14. Содержание ограничений права собственности.
15. Право застройки как основание ограничения права собственности.
16. Общая классификация ограничений права собственности.
17. Особенности права собственности государственных корпораций.
18. Пределы осуществления и ограничения права собственности на земельные участки
19. Ограничения права собственности на жилые помещения
20. Понятие и источники правового регулирования приватизации государственного и муниципального имущества.
21. Способы приватизации государственного и муниципального имущества.
22. Правовые проблемы, приватизации имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

23. Обращение в собственность общедоступных для сбора вещей.
24. Правовые проблемы национализации имущества.
25. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)
26. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд
27. Понятие, источники и значение правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
28. Система органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
29. Принципы государственной регистрации права собственности
30. Одновременная государственная регистрация права собственности и сделок: правовое значение и правовая необходимость
31. Общий порядок государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним.
32. Особенности государственной регистрации права собственности на вновь создаваемый объект недвижимого имущества
33. Особенности регистрации права общей собственности
34. Понятие и юридическая сущность самовольной постройки
35. Признаки самовольной постройки: вопросы теории и практики
36. Условия признания права собственности на самовольную постройку
37. Порядок признания права собственности на самовольную постройку
38. Основания и порядок сноса самовольной постройки
39. Основания прекращения права собственности помимо воли собственника.
40. Особенности прекращения права собственности на земельные участки помимо воли собственника: вопросы теории и практики
41. Право собственности на жилое помещение

42. Права членов семьи собственников жилого помещения
43. Особенности прекращения права собственности на жилые помещения помимо воли собственника: вопросы теории и практики
44. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимые культурные ценности
45. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимых домашних животных
46. Изъятие земельного участка, не используемого по целевому назначению.
47. Реквизиция: актуальные вопросы теории и проблемы правоприменения.
48. Конфискация: актуальные вопросы теории и проблемы правоприменения.
49. Обращение взыскания на имущество по обязательствам: вопросы теории и практики
50. Система способов защиты права собственности. Проблема соотношения вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты права собственности.
51. Актуальные проблемы истребования имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск).
52. Актуальные проблемы истребования имущества у добросовестного приобретателя: вопросы теории и практики
53. Актуальные проблемы защиты прав владеющего собственника (негаторный иск)
54. Актуальные проблемы защиты владения лицом, не являющимся собственником вещи
55. Гражданско-правовая защита права собственности от неправомерных действий органов публичной власти
56. Иск о признании права собственности.
57. Иск об освобождении имущества от ареста.
58. Иски о возврате вещей, предоставленных в пользование по договору.
59. Иски о возврате неосновательно полученного или сбереженного имущества.
60. Самозащита права собственности

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Основная

1. Формакидов Д. А. Вещное право [Электронный ресурс] : учебное пособие / Д. А. Формакидов. – 2-е изд., доп. – Электрон. текстовые данные. – М. : ИНФРА-М, 2020. – 184 с. – ISBN 978-5-16-106543-3. – Режим доступа: <https://znanium.com/catalog/product/959842>.

2. Карпычев М. В. Гражданское право. Т. 1 [Электронный ресурс] : учебник / под общ. ред. М. В. Карпычева, А. М. Хужина. – Электрон. текстовые данные. – М. : ИД «ФОРУМ» : ИНФРА-М, 2019. – 400 с. – ISBN 978-5-16-107213-4. – Режим доступа: <https://znanium.com/catalog/product/999752>.

3. Гражданское право [Электронный ресурс] : учебник. Т. 1 / под общ. ред. М. В. Карпычева, А. М. Хужина. – Электрон. текстовые данные. – М. : ИД ФОРУМ, НИЦ ИНФРА-М, 2016. – 400 с. – ISBN 978-5-8199-0648-4. – Режим доступа: <https://znanium.com/catalog/product/542663>

Дополнительная

1. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Т. 1 [Электронный ресурс] / К. П. Победоносцев ; под редакцией В. А. Томсинова. – Электрон. текстовые данные. – М. : Зерцало, 2013. – 768 с. – ISBN 978-5-8078-0230-9. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/5832.html>.

2. Юкша Я. А. Гражданское право [Электронный ресурс] : учеб. пособие / Я. А. Юкша. – 4-е изд. – Электрон. текстовые данные. – М. : РИОР : ИНФРА-М, 2018. – 400 с. – Режим доступа: <https://znanium.com/catalog/product/976270>.

Интернет-ресурсы

1. Информационно-правовой портал «Гарант» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.

2. РГБ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rsl.ru/> РГБ.

3. Универсальная электронная система IPRbook [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/elibrary.html>.

4. Универсальная электронная система «Образовательный портал КубГАУ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

http://kubsau.ru/education/chairs/building/anonce/obrazovatelnyy_portal_kubgau_82.

5. Электронный Каталог библиотеки КубГАУ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.old.kubsu.ru/University/-library>.

6. СПС Консультант Плюс [Электронный ресурс]. – Режим: www.consultant.ru, свободный. – Загл. с экрана.

7. Научная электронная библиотека www.eLIBRARY.RU [Электронный ресурс]. – Режим: <https://elibrary.ru/defaultx.asp>.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ СОБСТВЕННОСТИ И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ	5
ГЛАВА 2. ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.....	19
ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ УКРЕПЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПОСРЕДСТВОМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ.....	33
ГЛАВА 4. ПРИЗНАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА САМОВОЛЬНУЮ ПОСТРОЙКУ	46
ГЛАВА 5. ПРОБЛЕМЫ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПОМИМО ВОЛИ СОБСТВЕННИКА.....	60
ГЛАВА 6. АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.....	70
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	83
ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ	84
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	87

У ч е б н о е и з д а н и е

**Камышанский Владимир Павлович,
Новикова Светлана Викторовна,
Руденко Евгения Юрьевна и др.**

**АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

Учебное пособие

В авторской редакции
Макет обложки – Н. П. Лиханская

Подписано в печать 00.009.2020. Формат 60 × 84 ¹/₁₆.

Усл. печ. л – 5,2. Уч.-изд. л. – 4,1.

Тираж 100 экз. Заказ №

Типография Кубанского государственного
аграрного университета.
350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13