***Лекция 8. Право собственности и другие вещные права***

1. **Понятие, содержание, формы и виды права собственности**

***Собственность*** – это принадлежность средств и продуктов производства определенным лицам, в определенных исторических условиях, отражающих конкретный тип отношений собственности (экономическое содержание).

***Право собственности* –**это закрепленная законом возможность лица по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, одновременно принимая на себя бремя и риск его содержания (правовое содержание).

Согласно Конституции в Российской Федерации существует три формы собственности:

* государственная;
* муниципальная;
* частная.

Частная собственность подразделяется на собственность граждан и юридических лиц, государственная – на федеральную и собственность субъектов Федерации, муниципальная – на собственность городов, иных населенных пунктов. Имущество, относящееся к государственной или муниципальной собственности, если оно не закреплено за государственными или муниципальными предприятиями и учреждениями, составляет имущество казны.

1. **Возникновение и прекращение права собственности**

***Способы приобретения права собственности*** – это юридические факты, которые влекут возникновение у лица права собственности.

Существуют общегражданские и специальные способы приобретения права собственности. Первые (например, сделки) могут быть использованы любыми субъектами гражданского права, тогда как вторые могут при­вести к возникновению права собственности у строго определенных субъектов права (конфискация, реквизиция и т. п.).

Способы приобретения права собственности делятся на:

* + ***первоначальные***, когда право собственности на вещь возникает впер­вые либо помимо воли предыдущего собственника;
	+ ***производные***, когда право собственности возникает по воле предыдуще­го собственника и с согласия нового. В этом случае объем прав нового собственника зависит от объема прав, принадлежавшего бывшему соб­ственнику. Соответственно, на нового собственника переходят все су­ществовавшие обременения права собственности (сервитут, другие вещные и иные права третьих лиц на перешедшее к новому собственнику имущество).

Первоначальные способы:

* + *создание новой вещи* (ст. 218 ГК РФ); определенными особенностями обладает приобретение права собственности на вновь созданное недвижимое имущество (ст. 219 ГК РФ);
	+ *приобретение права собственности на плоды, продукцию и доходы от имущества* лицом, использующим это имущество на законном основании (ст. 136, 218 ГК РФ);
	+ *переработка вещи* (ст. 220 ГК РФ);
	+ *приобретение права собственности на бесхозяйное имущество* (вещи, от которых собственник отказался, находка, безнадзорные животные, клад – ст. 225, 226, 228, 230, 233 ГК РФ);
	+ *обращение в собственность общедоступных для сбора вещей* (сбор гри­бов, лов рыбы и пр. – ст. 221 ГК РФ);
	+ *приобретательная давность*: лицо, не являющееся собственником, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собствен­ным недвижимым имуществом в течение 15 лет либо иным имуще­ством в течение 5 лет, приобретает право собственности на это имуще­ство.

Производные способы:

• *приобретение права собственности по договору* купли-продажи, мены, дарения или иной сделке об отчуждении имущества,

• *наследование по закону или завещанию* (п. 2 ст. 218 ГК РФ);

• приобретение права на имущество юридического лица при его *реорга­низации;*

• *приобретение* членом жилищного, дачного, гаражного или иного по­требительского кооператива *права собственности* на соответствующее помещение *после полного внесения своего паевого взноса* (п. 4 ст. 218 ГК РФ).

***Основания прекращения права собственности* –**это юридические факты, влекущие прекращение права собственности лица на определенное иму­щество.

Обычно прекращение права собственности одного лица ведет к воз­никновению права собственности другого лица на это же имущество (за исключением гибели или уничтожения имущества).

Виды оснований прекращения права собственности**:**

* + гибель или уничтожение имущества;
	+ прекращение права собственности по воле собственника (отчуждение своего имущества другим лицам по договору купли-про­дажи, мены, дарения и т. п.; отказ от права собственности, который не влечет его прекращения до приобретения права собственности на это имущество другим лицом);
	+ принудительное прекращение права собственности:

а) безвозмездные:

- ***конфискация*** – безвозмездное изъятие имущества у собственника, про­изводимое в административном или судебном порядке в установленных законом случаях как санкция за совершение преступления или иного правонарушения;

- обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника;

б) возмездные:

- отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадле­жать данному лицу;

- выкуп домашних животных при ненадлежащем обращении с ними;

- выкуп бесхозяйно содержимым культурных ценностей;

- принудительная продажа жилых помещений;

***- реквизиция*** – принудительное изъятие имущества собственника в интересах государства по решению государственных органов в порядке и на условиях, установленных законом, в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотии и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайных характер, с выплатой собственнику стоимости имущества;

- ***национализация***– изъятие имущества в собственность государства на основании специально принятых нормативно-правовых актов.

**3. Право государственной и муниципальной собственности**

Субъектами права государственной собственности является РФ в целом **(**федеральная государственная собственность**)** либо субъект РФ (республика, край, область, автономная область, автономный округ, города федерального значения **(**государственная собственность субъекта РФ**).**Круг объектов федеральной государственной собственности неограничен, в ней может находиться любое имущество. Круг объектов государственной собственности субъектов Федерации несколько уже, в ее состав не могут входить объекты исключительной федеральной государственной собственности.

Порядок разграничения объектов федеральной государственной собственности и государственной собственности субъектов Федерации устанавливается специальным законом.

Согласно ст.9 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. При этом действует презумпция принадлежности земли и других природных ресурсов к объектам государственной собственности, если отсутствуют какие-либо доказательства принадлежности их к иной собственности. Действующее законодательство не предусматривает возможности иметь на праве частной собственности участки недр или лесов, они являются объектом исключительной государственной собственности (леса могут быть переданы в государственную собственность субъектов Федерации) и не могут быть предметом купли-продажи, дарения, наследования, залога или отчуждения в иной форме.

Ограниченный их оборот в РФ допускается путем предоставления их в пользование субъектам предпринимательской деятельности независимо от форм собственности, если они наделены таким правом. Добытые полезные ископаемые и иные ресурсы могут на условиях, оговоренных в лицензии, переходить как в государственную (муниципальную) собственность, так и в частную собственность граждан и юридических лиц. Ограниченный оборот участков лесного фонда и лесов, достигается путем предоставления их гражданам и юридическим лицам на праве пользования, кроме того, граждане вправе свободно пребывать в лесном фонде и в лесах. В РФ устанавливается государственная федеральная собственность и государственная собственность субъектов Федерации на водные объекты. Муниципальная и частная собственность могут распространяться только на обособленные водные объекты.

Особенности права государственной собственности:

* + субъектом права собственности является само государственное обра­зование, а управление и распоряжение принадлежащим ему на праве собственности имуществом осуществляют органы государственного уп­равления, а также специально уполномоченные юридические и физи­ческие лица;
	+ полномочия собственника государство осуществляет в основном путем издания правовых актов;
	+ Российская Федерация может иметь на праве собственности любое иму­щество, в том числе и изъятое из оборота, а субъекты Российской Фе­дерации – любое имущество, за исключением имущества, отнесенного к исключительной собственности Российской Федерации (например, ядерного оружия);
	+ существуют способы приобретения права собственности, характерные только для государства: национализация, конфискация, реквизиция, иные случаи принудительного возмездного изъятия имущества, налоги и т. п.
	+ присущее только государственной собственности основание прекраще­ния права собственности – приватизация, то есть отчуждение имуще­ства из государственной (а также муниципальной) собственности в соб­ственность граждан или определенных юридических лиц в порядке, установленном законом.

Согласно Конституции РФ муниципальная собственность не является разновидностью государственной собственности, это самостоятельная форма собственности. В состав муниципальной собственности входят средства местного бюджета, муниципальные внебюджетные фонды, имущество органов местного самоуправления, а также муниципальные земли и другие природные ресурсы, находящиеся в муниципальной собственности, муниципальные предприятия и организации, муниципальные банки, муниципальный жилой фонд и нежилые помещения, муниципальные учреждения и другое имущество.

Муниципальные образования призваны отвечать по своим обязательствам только тем имуществом, которое составляет их казну.

1. **Право общей собственности**

Общая собственность характеризуется множественностью субъектов на один и тот же объект. Отношения общей собственности могут возникать между любыми субъектами гражданского права. Основанием возникновения права общей собственности является, прежде всего, поступление в собственность двух и более лиц неделимых вещей (например, автомобиль, дом), либо имущества, которое не подлежит разделу в силу закона, например, ст. 290 ГК РФ – у собственников отдельных квартир есть право на общие помещения дома (подвал, несущие конструкции и т.д.). Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором, например, она возникает у супругов. Ст. 244 ГК РФ предусматривает два вида общей собственности**:**

* *Долевая*– четкое определение в имуществе долей собственников.
* *Совместная* – собственность без определения долей.

Совместная собственность на имущество может возникать в случаях, прямо предусмотренных законом, в остальных случаях возможна только долевая собственность.

Случаи общей совместной собственности**:**

* у супругов на совместно нажитое в браке имущество;
* у членов крестьянского фермерского хозяйства на имущество, необходимое для ведения хозяйства;
* у членов семьи на приватизированную квартиру, если они так решили, т.к. квартиру можно приватизировать и в долевую общую собственность.

Доли участников могут быть различными, и если они не определены, то они предполагаются равными*.* Если кто-то из сособственников в процессе владения вкладывает свои средства и труд в общую собственность и это увеличивает стоимость имущества, то по соглашению сособственников (или по решению суда при споре) могут быть изменены размеры долей, это если улучшения неотделимы от имущества, в противном случае, лицо просто становится собственником данных улучшений.

Чтобы продать дом, надо получить согласие всех сособственников, а распоряжение своей долей может осуществляться самостоятельно. Когда отчуждается доля по договору купли-продажи, то у других сособственников появляется ***преимущественное право покупки*** этой доли (ст. 250 ГК РФ). При продаже доли сособственник должен уведомить других сособственников и, если они не используют свое право (преимущественное право покупки) в течение 10-ти дней в отношении движимого имущества и недвижимого имущества в течение месяца, то он может свободно продать свою долю кому угодно. Без уведомления сособственников отчуждение доли сособственника невозможно.

Если сособственник нарушил право сособственников на преимущественное приобретение имущества, то они могут в течение 3-х месяцев подать иск на истребование доли сособственника. Доля в праве общей собственности переходит к приобретателю по договору с момента заключения договора, если соглашением сторон не предусмотрено иное, если требуется государственная регистрация, то с момента ее осуществления.

Порядок раздела имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли предусмотрен ст. 253 ГК РФ.

1. **Право собственности и другие вещные права на землю**

Право собственности и другие вещные права на землю рассмотрены в Гражданском кодексе РФ и Земельном кодексе РФ.

По Конституции РФ земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Государство гарантирует неприкосновенность и защиту частной собственности на землю, а также защиту прав собственников земли при совершении сделок с ней.

Граждане и юридические лица, получившие в собственность здания, сооружения и иные объекты недвижимости в сельских населенных пунктах и на землях сельскохозяйственного назначения, вправе приобретать в собственность и земельные участки, обслуживающие эти объекты недвижимости, за плату или бесплатно. В случае приобретения собственности на объект недвижимости несколькими собственниками за каждым из них закрепляется часть земельного участка, пропорциональная его доле собственности на объект недвижимости (при невозможности раздела – общая совместная собственность).

Каждому собственнику земельного участка выдается документ, подтверждающий право собственности на землю – *свидетельство о государственной регистрации права собственности на землю.*

1. **Право хозяйственного ведения. Право оперативного управления.**

***Право хозяйственного ведения*** – им наделяются только два вида юридических лиц: государственные и муниципальные унитарные предприятия (ст.113 ГК РФ). Суть права хозяйственного ведения как вещного права состоит из тех же правомочий, что и право собственности – владение, пользование, распоряжение государственным или муниципальным имуществом юридическим лицом в соответствии со своей правосубъектностью.

Ограниченность права хозяйственного ведения состоит в том, что распоряжаться недвижимым имуществом (продавать, сдавать в аренду, отдавать в залог и т.п.) предприятие может только с предварительного согласия собственника имущества. Остальным имуществом субъект может распоряжаться в соответствии со своими целями деятельности, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

***Право оперативного управления имуществом*** – оно принадлежит только двум видам субъектов гражданского права: [*федеральным казенным предприятиям*](http://www.jurfak.ru/useful/civlaw/jurperson.htm) (которые создаются и наделяются имуществом за счет казны РФ на основе распоряжения Правительства РФ) и [*учреждения*](http://www.jurfak.ru/useful/civlaw/jurperson.htm)*м* (некоммерческие организации, которые создаются для культурных и иных целей, могут создаваться любыми собственниками).

Право оперативного управления состоит из владения, пользования и распоряжения, но только в ограниченном объеме, исходя из их специальной правосубъектности. Право оперативного управления раскрывается в ст. 297 ГК РФ для казенного предприятия – оно может распоряжаться имуществом только с согласия собственника; и в ст. 298 ГК РФ для учреждения – они вообще не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться имуществом.

1. **Защита права собственности и других вещных прав**

***Защита права собственности и других вещных прав***представляет собой совокупность гражданско-правовых способов (мер), которые могут быть применены к нарушителям отношений, оформляемых с помощью вещных прав. К числу гражданско-правовых способов такой защиты можно отнести как специальные (вещно-правовые), так и общие способы защиты гражданских прав.

Они применяются при непосредственном нарушении права собственности, имеют своим объектом только индивидуально-определенные вещи и осуществляются с помощью абсолютных исков.

***Виндикационный иск*** – иск невладеющего собственника к незаконно владеющему несобственнику об истребовании в натуре индивидуально-определенной вещи.

Виндикационный иск защищает правомочие владения собственника. Предметом иска может быть только индивидуально-определенная вещь, сохранившаяся в натуре. Для удовлетворения иска собственник должен доказать наличие у него права собственности на истребуемую вещь. В случае удовлетворения виндикационного иска спорная вещь изымает­ся у незаконного владельца и передается собственнику.

Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовес­тный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во вла­дение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

Деньги и ценные бумаги на предьявителя не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя.

Добросовестный приобретатель вправе оставить у себя произведенные им отделимые улучшения имущества, а также получить компенсацию за произведенные им неотделимые улучшения.

***Негаторный иск*** – иск об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения.

Объект негаторного иска – устранение длящегося правонарушения, продолжающегося к моменту подачи иска (исковая давность на указан­ные требования не распространяется). Примером такого правонаруше­ния может служить возведение строения, которое препятствует свобод­ному доступу собственника к принадлежащему ему земельному участку.

В случае удовлетворения иска суд обязывает нарушителя прекратить дейст­вия, препятствующие собственнику осуществлять свои права по исполь­зованию принадлежащего ему на праве собственности имущества.

***Иск о признании права собственности*** используется как для устранения существующего оспаривания права собственности, так и для предот­вращения возможного в будущем оспаривания.

***Иск об исключении имущества из описи*** подается собственником, иму­щество которого ошибочно включено в опись (например, в опись иму­щества несостоятельного должника включена вещь, принадлежащая другому лицу, в отношении которой несостоятельный должник испол­няет обязанности хранителя по договору ответственного хранения).

Домашнее задание: переписать и изучить лекцию, ст. 209-306 ГК РФ.