**Тема 10 «Право собственности и другие вещные права»**

Лекция

4 часа

**Понятие права собственности.**

**Вещные права** оформляют и закрепляют принадлежность вещей (материальных объектов имущественного оборота) субъектам гражданских правоотношений. **Вещным правом** является абсолютное субъективное гражданское право лица, предоставляющее ему возможность непосредственного господства над конкретной вещью и отстранения от нее всех других лиц, защищаемое специальными гражданско-правовыми исками.

Вещные права характеризуются следующими **признаками**:

1) объектом вещных прав является вещь - юридически оформляется непосредственное отношение лица к вещи, дающее ему возможность использовать данную вещь в своих интересах без участия иных лиц,

2) вещные права носят абсолютный характер - они закрепляют отношение лица к вещи, а не к другим лицам, исключая для них возможность препятствовать управомоченному лицу в использовании вещи либо воздействовать на вещь без его разрешения;

3) право следует за вещью - переход права собственности на имущество другому лицу не является основанием для прекращения других вещных прав на это имущество;

4) вещные права пользуются абсолютной защитой;

5) объектом вещных прав могут служить только индивидуально-определенные вещи, а потому с гибелью соответствующей вещи автоматически прекращается и вещное право на нее;

6) виды и содержание вещных прав императивно, исчерпывающим образом определяются законом, исключающим какие-либо возможности появления новых, неизвестных ему видов вещных прав либо какого бы то ни было изменения их содержания.

Категорией вещных прав охватываются:

1) право собственности - наиболее широкое по объему правомочий вещное право, предоставляющее управомоченному лицу максимальные возможности использования принадлежащего ему имущества (оно является основным, наиболее важным, но не единственным вещным правом);

2) иные, ограниченные (по сравнению с содержанием права собственности) вещные права.

Право собственности – это система правовых норм, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению собственником принадлежащей ему вещью по усмотрению собственника и в его интересах, а также по устранению вмешательства всех третьих лиц в сферу его хозяйственного господства (это правовой институт).

**Содержание права собственности** составляют принадлежащие собственнику правомочия: владения, пользования и распоряжения.

1) Право владения - основанная на законе возможность иметь у себя данное имущество, содержать его в своем хозяйстве (фактически обладать им, числить на своем балансе и т.п.). Владельцем имущества может быть не только собственник, но и другое лицо, получившее имущество по договору (например, договор хранения). Однако такое владение всегда ограничено сроками и условиями заключенного договора. Титульный владелец – это лицо, чье владение вещами основано на законе или договоре (владелец может быть незаконным, нетитульным, например, лицо, совершившее кражу вещи, владеет этой вещью незаконно, не является титульным владельцем).

2) Право пользования - основанная на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления.

3) Право распоряжения - возможность определения юридической судьбы вещи путем изменения ее принадлежности, состояния или назначения (отчуждение по договору, передача по наследству, уничтожение и т.д.).

**Формы собственности.**

1) частная собственность – собственность физических и юридических лиц,

2) муниципальная собственность – собственность муниципальных образований,

3) государственная собственность – собственность Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

**Возникновение и прекращение права собственности.**

**Основания возникновения права собственности –** юридические факты, вследствие наступления которых право собственности возникает. Основания возникновения права собственности можно подразделить на:

1) Первоначальные – право собственности возникает впервые либо предыдущий собственник неизвестен, либо предыдущий собственник утратил собственности (нет правопреемства):

- создание новой вещи,

- обращение в собственность доступных для сбора вещей (сбор лесных ягод, грибов, ловля рыбы и т.д.),

- признание права собственности на самовольную постройку (признается судом за лицом при соблюдении условий: земельный участок, на котором создана постройка, находится в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании лица, осуществившего постройку; это лицо, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан),

- право собственности на бесхозяйную вещь, от которой собственник отказался,

- находка (право собственности возникает у нашедшего вещь, если в течение шести месяцев с момента заявления о находке в полицию или в орган местного самоуправления лицо, управомоченное получить найденную вещь, не будет установлено или само не заявит о своем праве на вещь нашедшему ее лицу либо в полицию или в орган местного самоуправления; если нашедший вещь откажется от приобретения найденной вещи в собственность, она поступает в муниципальную собственность),

- право собственности на безнадзорных животных (возникает у лица, у которого животные находились на содержании и в пользовании, если в течение шести месяцев с момента заявления о задержании безнадзорных домашних животных их собственник не будет обнаружен или сам не заявит о своем праве на них),

- клад – зарытые в земле или сокрытые иным способом деньги или ценные предметы, собственник которых не может быть установлен либо в силу закона утратил на них право (поступает в собственность лица, которому принадлежит имущество (земельный участок, строение и т.п.), где клад был сокрыт, и лица, обнаружившего клад, в равных долях, если соглашением между ними не установлено иное; если клад относится к культурным ценностям и его собственник которых не может быть установлен либо в силу закона утратил на них право, то он подлежит передаче в государственную собственность, при этом собственник земельного участка или иного имущества, где клад был сокрыт, и лицо, обнаружившее клад, имеют право на получение вместе вознаграждения в размере пятидесяти процентов стоимости клада),

- возникновение права собственности на основании приобретательной давности (возникает у лица, не являющегося собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющего как своим собственным: недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, движимым имуществом в течение пяти лет).

2) Производные –переход вещи из собственности одного субъекта к другому осуществляется на основе волеизъявления предшествующего собственника или правопреемства (сингулярного, когда переходит часть прав и обязанностей, или универсального, когда переходят все права и обязанности):

- конфискация – обращение вещи в собственность государства на основании безвозмездного изъятия имущества у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения,

- реквизиция – обращение вещи в собственность государства, в случае стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий, массовых распорядков, межнациональных конфликтов и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, с выплатой собственнику стоимости вещи,

- национализация – обращение в интересах общества в государственную собственность имущества, находящегося в частной собственности граждан и юридических лиц, производится на основании закона с возмещением государством собственнику стоимости этого имущества и других убытков,

- приватизация – возмездное или безвозмездное приобретение государственного и муниципального имущества в собственность физических и юридических лиц,

- приобретение права собственности на имущество юридического лица при его реорганизации или ликвидации;

- приобретение права собственности на основании принудительного обращения взыскания на имущество собственника по его обязательствам (по решению суда),

- выкуп бесхозяйственного содержимых культурных ценностей и домашних животных,

- приобретение права собственности по договору об отчуждении вещи (купли-продажи, мены, ренты, дарения или иной сделки об отчуждении);

- наследование по закону или по завещанию,

- другие основания.

Исключительно важным является **определение момента**, с которого приобретатель вещи по договору становится ее собственником. Моментом приобретения права собственности является момент передачи вещи, если иное не установлено законом или договором (например, закон определяет, что право собственности на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации этого права). Момент передачи вещи определяется:

а) вручением вещи приобретателю, т.е. фактическим поступлением ее во владение приобретателя или указанного им лица;

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

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

г) передача вместо самой вещи товарораспорядительного документа на нее,

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

**Основания прекращения права собственности** – юридические факты, вследствие наступления которых право собственности прекращается. Основания прекращения права собственности можно подразделить на:

1) Добровольные – право собственности прекращается по воле собственника:

- отчуждение собственником своего имущества (по договору дарения, купли-продажи, мены и т.д.),

- уничтожение собственником своего имущества.

2) Принудительные – прекращение права собственности основано не на воле собственника, а на других юридических фактах:

2.1) с компенсацией стоимости имущества:

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

- отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд,

- выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей, домашних животных,

- реквизиция;

- национализация,

2.2) без компенсации стоимости имущества:

- обращение взыскания на имущество по обязательствам,

- отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования,

- конфискация,

- обращение по решению суда в доход Российской Федерации имущества, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы;

- обращение по решению суда в доход Российской Федерации денег, ценностей, иного имущества и доходов от них, в отношении которых в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии терроризму лицом не представлены сведения, подтверждающие законность их приобретения.

2.3.) по независящим обстоятельствам:

- уничтожение имущества вследствие землетрясений, наводнений и т.д., третьими лицами.

**Право общей собственности.**

Общая собственность характеризуется множественностью субъектов на один и тот же объект. Отношения общей собственности могут возникать между любыми субъектами гражданского права – физические и юридические лица, публичные образования могут обладать имуществом на праве общей собственности. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором.

***В объективном смысле право общей собственности*** – это совокупность правовых норм, регулирующих отношения по принадлежности составляющего единое целое имущества одновременно нескольким лицам.

***В субъективном смысле право общей собственности*** – это право двух и более лиц владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом составляющим единое целое.

**Виды права общей собственности.**

Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

1. **Право общей долевой собственности.** Общая собственность на имущество является **долевой**, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

При общей долевой собственности каждый из сособственников имеет определенную долю в праве собственности на общую вещь, которая выражается арифметической дробью – ½, ¼, и т.д. Если доли не определены, они признаются равными.

**Владение** и **пользование** общим имуществом сособственники осуществляют о взаимному согласию. При его недостижении спор может быть решен судом.

**Распоряжение** имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог **свою долю** либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении права преимущественной покупки доли другими участниками. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (ст. 250 ГК РФ). В этом случае другими сособственниками может быть предъявлен иск о переводе на них прав и обязанностей покупателя, а не о признании сделки недействительной.

Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть **разделено** между ее участниками по соглашению между ними. При этом разница в размере долей может быть компенсирована в денежной сумме.

Участник долевой собственности вправе требовать **выдела** своей доли из общего имущества.

При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности. Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. Принудительная выплата участнику долевой собственности компенсации, а, следовательно, лишение его права собственности на имущество допускается по решению суда при наличии трех условий: - доля собственника незначительна, - не может быть реально выделена – и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества.

**2. Право общей совместной собственности –** это право нескольких лиц сообща по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом, составляющим единое целое, без определения их долей в праве на него. В настоящее время законодательством предусматривается следующие виды права общей совместной собственности:

а) право общей совместной собственности супругов. Все нажитое супругами во время зарегистрированного брака имущество, за предусмотренными законом исключениями (имевшееся до брака, полученное в наследство, по безвозмездным сделкам), относится к их совместной собственности независимо от того, кем из них и за чей счет имущество было приобретено, создано, на чье имя оформлено. Тем самым введена законная презумпция совместного (бездолевого) характера супружеского имущества (ст. 256 ГК РФ; ст. 33 СК РФ).

Б) право общей совместной собственности крестьянского (фермерского хозяйства),

в) право общей совместной собственности лиц, приобретших право собственности в порядке приватизации до 1993 г. (сохранившееся до настоящего времени).

Участники совместной собственности сообща **владеют** и **пользуются** общим имуществом, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

**Распоряжение** имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается (презюмируется) независимо от того, кем из участников совершается [сделка](http://be5.biz/terms/c19.html) по распоряжению имуществом. Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из их общего соглашения (в этих случаях совершение сделок обычно возлагается на одного из участников, например, на главу крестьянского (фермерского) хозяйства). При этом одновременно предполагается, что каждый из таких сособственников, находясь в семейных, лично-доверительных отношениях с другими сособственниками, совершает сделку с [учетом](http://be5.biz/terms/u18.html) общих, а не только личных интересов. Это важно для контрагентов, участвующих в сделках по поводу общего имущества, поскольку они не обязаны проверять согласие других сособственников на совершение конкретной сделки.

Поэтому и оспаривание сделки по распоряжению общим имуществом, совершенной одним из участников совместной собственности, другими ее участниками по мотивам отсутствия их согласия допускается только при доказанности того, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом, т.е. действовала недобросовестно (например, при продаже или дарении определенного имущества другу [семьи](http://be5.biz/terms/c10.html) в период рассмотрения дела о расторжении брака). Если же речь идет о сделке, требующей нотариальной формы или государственной регистрации, согласие сособственника должно быть удостоверено нотариально.

При **разделе** общего имущества и **выделе** из него доли, если иное не предусмотрено законом или соглашением участников, их доли признаются равными. Однако семейное законодательство предусматривает возможность отступления от начал равенства при разделе супружеского имущества с учетом интересов [несовершеннолетних](http://be5.biz/terms/n20.html) [детей](http://be5.biz/terms/d4.html) (остающихся с одним из бывших супругов), а также исходя из заслуживающего внимания интереса одного из супругов, в частности в случаях, если другой супруг не получал [доходов](http://be5.biz/terms/d31.html) по неуважительным причинам или расходовал общее имущество супругов в ущерб интересам семьи (ст. 39 СК РФ).