**Лекция «Право собственности»**

**План.**

1. Понятие, содержание права  собственности.

2. Приобретение  и прекращение права  собственности.

3. Право общей собственности.

4. Защита  права  собственности и других вещных  прав.

 **1. Понятие, содержание права собственности**

 Право собственности является естественным и неотъемлемым правом человека. Право собственности представляет собой разновидность  вещных   прав,   которые   закрепляют   принадлежность вещей субъектам гражданских правоотношений. Право собственности и другие вещные права опосредуют отношения по присвоению материальных благ. **Право** **собственности  в объективном смысле** – это совокупность правовых норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ конкретным лицам (возникновение, осуществление, прекращение, защиту прав собственника, а также их возможность владеть, пользоваться и распоряжаться этими материальными благами. Институт права собственности опосредует «статику» отношений принадлежности материальных благ. «Динамик», т.е. переход материальных благ от одних лиц другим опосредует обязательственное право.

**Право   собственности   в  субъективном  смысле**   –  это субъективные права собственника по осуществлению принадлежащим имуществом по своему усмотрению и в своем интересе полного хозяйственного господства, включающее в себя право владения, пользования и распоряжения.

**Содержание   права   собственности  раскрывается в п. 1 ст. 209** Гражданского кодекса РФ и включает в себя:

•  Правомочие владения,

•  Правомочие пользования,

•  Правомочие распоряжения.

**Правомочие  владения** –  основанная  на  законе  возможность иметь имущество в своем хозяйстве, фактически обладать им.

 **Правомочие пользования** – основанная на законе возможность использования имущества путем извлечения из него полезных свойств.

**Правомочие распоряжения** – основанная на законе возможность определять юридическую судьбу имущества путем продажи, дарения и т.д. вплоть до уничтожения.

 Собственник  вправе  по  своему  усмотрению  совершать  в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие  закону  и  иным  правовым  актам  и  не  нарушающие права  и  охраняемые  законом  интересы  других  лиц,  в  том  числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом (продавать, дарить, обменивать, сдавать в аренду,  передавать  в  качестве  вклада  в  уставный  капитал  и  т.д.), отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.Одним из правомочий по распоряжению имуществом является передача   имущества   в   доверительное   управление   другому   лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

 Собственник несет бремя содержания  принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Например, по договору аренды текущий ремонт имущества по общему правилу осуществляет арендатор, не являющийся собственником имущества. Риск  случайной   гибели  или  случайного   повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором. Например, по договору продажи предприятия с момента подписания акта передачи предприятия до регистрации перехода права собственности риск случайно гибели несет покупатель, который не является собственником до регистрации перехода права собственности.

 **2. Приобретение и прекращение права собственности**

 В основе приобретения права  собственности  лежат различные юридические факты – основания (способы) приобретения права собственности.

Основания приобретения права собственности подразделяются на:

**• Первоначальные**, т.е. не зависящие от прав предшествующего собственника на данную вещь,

**• Производные**, т.е. при которых право собственности возникает по воле предшествующего собственника.

**Первоначальные способы приобретения права  собственности**

**Создание  новой  вещи.**  Право  собственности  на  здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (ст. 219 Гражданского кодекса РФ).

 **Переработка.** Если иное не предусмотрено договором, право собственности на новую движимую вещь, изготовленную лицом путем переработки не принадлежащих ему материалов, приобретается собственником материалов (п. 1 ст. 220 Гражданского кодекса РФ);

**Обращение  в собственность  общедоступных  для сбора вещей** В случаях, когда в соответствии с законом, общим разрешением, данным собственником,  или  в  соответствии  с  местным  обычаем  в  лесах, водоемах или на другой территории допускается сбор ягод, лов рыбы, сбор или добыча других общедоступных вещей и животных, право собственности на соответствующие вещи приобретает лицо, осуществившее их сбор или добычу (ст. 212 Гражданского кодекса РФ);

 **Самовольная постройка**. По общему правилу, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку. (ст. 222 Гражданского кодекса РФ);

**Право  собственности  на  бесхозяйные  вещи**  (брошенные вещи, находка, безнадзорные животные – ст. 225 – 232 Гражданского кодекса РФ);

**Клад**,  то  есть  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 (ст. 233 Гражданского кодекса РФ);

**Приобретательная давность**  (ст. 234 Гражданского кодекса РФ).

Институт приобретательной давности сравнительно новый для российского гражданского права, хотя он и был известен дореволюционному законодательству России. Лицо гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом течение пятнадцати лет либо иным    имуществом    в    течение    пяти    лет,    приобретает   право собственности   на  это  имущество.   При  этом  должны  иметь  место следующие условия: добросовестное, открытое, непрерывное владение, в        течение           определенного          срока   (для     движимого     –          5          лет,      для недвижимого имущества – 15 лет).

**К производным способам приобретения права собственности относятся:**

Приобретение права  собственности

**-по договорам.** Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора       купли-продажи,   мены,   дарения   или   иной   сделки   об отчуждении этого имущества.

**-  по наследству**.  В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

**-  в результате реорганизации**. В случае реорганизации юридического лица  право   собственности   на   принадлежавшее   ему   имущество переходит     к       юридическим      лицам       -       правопреемникам реорганизованного юридического лица.

 При этом право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или  договором  (ст.  223  Гражданского  кодекса  РФ).  Передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки. Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

 Важной гарантией защиты права собственности выступает правовое  регулирование оснований  и порядка **прекращения права собственности.** Так, право собственности прекращается при: отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества, при  утрате  права  собственности  на  имущество  в  иных  случаях, предусмотренных законом.

Принудительное       прекращение             права собственности допускается только по основаниям, предусмотренным законом.

**Принудительное  безвозмездное  изъятие  у  собственника имущества допускается только в случаях:**

•  обращение взыскания на имущество по обязательствам;

•  конфискация (статья 243);

 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. На некоторые объекты обращение взыскания не допускается. Их перечень определен в ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ, в частности, взыскание не может быть обращено на:

-  принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является          единственным  пригодным  для  постоянного  проживания помещением;

-  земельные участки, на которых расположены объекты, указанные в абзаце            втором   настоящей   части,   а   также   земельные   участки, использование которых не связано с осуществлением гражданином должником предпринимательской деятельности;

предметы  обычной  домашней  обстановки  и  обихода,  вещи индивидуального   пользования    (одежда,    обувь    и    другие),    за исключением драгоценностей и других предметов роскоши;

-  имущество, необходимое для профессиональных занятий гражданина должника, за исключением предметов, стоимость которых превышает сто установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда и др.

**Принудительное   возмездное   прекращение  права собственности осуществляется в следующих случаях:**

•  при            отчуждении   имущества,    которое           в          силу    закона не        может принадлежать данному лицу. Согласно ст. 238 Гражданского кодекса РФ если в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать (например, по наследству перешло охотничье ружье, а у наследника нет соответствующего разрешения), это имущество должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество. В противном         случае   данное   имущество   подлежит   принудительной продаже с передачей бывшему собственнику вырученной суммы либо передаче в государственную или муниципальную собственность с возмещением бывшему собственнику стоимости имущества, определенной судом.;

•  при отчуждении недвижимого имущества в связи с изъятием участка. Согласно ст. 239 Гражданского кодекса РФ в случаях, когда изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов;

•  при  выкупе  бесхозяйственно  содержимым  культурных  ценностей, домашних животных. Согласно ст. 240 Гражданского кодекса РФ   в случаях, когда собственник культурных ценностей бесхозяйственно содержит  эти  ценности,  что  грозит  утратой  ими  своего  значения, такие ценности по решению суда могут быть изъяты у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов.;

•  при  выкупе  бесхозяйственно содержимым домашних  животных. В случаях, когда собственник домашних животных обращается с ними в явном противоречии с установленными на основании закона правилами и принятыми в обществе нормами гуманного отношения к животным, эти животные могут быть изъяты у собственника путем их выкупа лицом, предъявившим соответствующее требование в суд (ст. 241 Гражданского кодекса РФ);

•  при  реквизиции  –  изъятии  у  собственника  в  случаях  стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению     государственных   органов   с   выплатой   ему   стоимости имущества (ст. 242 Гражданского кодекса РФ);

•  при выплате компенсации участнику долевой собственности взамен причитающейся ему части общего имущества при ее несоразмерности выделяемой доле в соответствии с п. 4 ст. 252 Гражданского кодекса РФ;

•  при приобретении права собственности на недвижимость по решению суда   в   случаях   невозможности   сноса   здания   или   сооружения, находящихся на чужом земельном участке в соответствии с п. 2 ст. 272 Гражданского кодекса РФ;

•        при      выкупе           земельного     участка           для      государственных      или муниципальных        нужд    в    соответствии    с    решением    ссуда    в соответствии со ст. 282 Гражданского кодекса РФ;

•  при изъятии у собственника земельного участка, используемого им с грубым нарушением предписаний законодательства, в частности, если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия    сельскохозяйственных   земель    либо    значительному ухудшению экологической обстановки (ст. 285 Гражданского кодекса РФ);

•  при продаже с публичных торгов по решению суда бесхозяйственно содержимого   жилого   помещения   в   соответствии   со   ст.   293 Гражданского кодекса РФ;

•  при            национализации       имущества,    т.е.       обращении     имущества, находящегося            в   собственности  граждан   и   юридических  лиц,   в государственную            собственность.    Национализация    может    быть произведена            только    на     основании    специального    закона    с обязательным  предварительным  возмещением  собственнику стоимости имущества и других убытков (абз. 10 ст. 235 Гражданского кодекса РФ).

 **3. Право общей собственности**

Физические и юридические лица, публичные образования могут обладать имуществом на праве общей собственности. 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.

 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  (например,  при  получении наследниками квартиры после смерти наследодателя, являвшегося единственным собственником этого имущества). Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или  договором,  например,  при  приобретении  права  собственности супругами  (ст.  244  Гражданского  кодекса  РФ).  Согласно  ст.  1164 Гражданского            кодекса   РФ    при    наследовании   по    закону,   если наследственное    имущество    переходит    к    двум    или    нескольким наследникам, и  при наследовании по  завещанию, если оно завещано двум или нескольким наследникам без указания наследуемого каждым из них конкретного имущества, наследственное имущество поступает со дня открытия наследства в общую долевую собственность наследников.

 **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**).

Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. В настоящее время законодательством предусматривается два вида права общей совместной собственности:

-  право общей совместной собственности супругов,

-  право общей совместной собственности крестьянского (фермерского хозяйства).

**Право общей долевой собственности**.    При общей долевой собственности каждый из сособственников имеет определенную долю в праве собственности на общую вещь (1/2, ¼ и т.д.). Если доли не определены, они признаются равными. Сособственники осуществляют владение и пользование общим имуществом по 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 (п. 2, 3 ст. 250 Гражданского кодекса 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.

**Право общей совместной собственности.**  Режим общей совместной собственности супругов предусмотрен ст. 256 Гражданского кодекса РФ и конкретизирован главой 7 Семейного кодекса. Ранее в Кодексе о браке и семье РСФСР нормы, регулирующие имущественный режим супругов, носили императивный характер. В настоящее время режим общей совместной собственности может быть изменен брачным договором, в котором можно предусмотреть как режим общей долевой собственности, так и раздельной собственности супругов, а также смешанный режим.

Сущность общей совместной собственности состоит в том, что участники общей совместной собственности владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащим им составляющим единой целое имуществом,  в  котором  доли  заранее  не  определены.  Супруги выступают в гражданских правоотношениях с третьими лицами как единый субъект правоотношений. Например, имущество, которое приобретает один супруг, становится автоматически собственностью и другого супруга. Определение долей осуществляется при разделе совместного имущества. Например, если раздел имущества супругов производится  в  принудительном  порядке  судом,  то  режим  общей совместной собственности трансформируется сначала в режим общей долевой, а затем раздельной собственности.

Супруги приобретают равные права на общее имущество независимо от того, на чье имя оно зарегистрировано (например, квартира или машина), открыт счет в банке или от чьего имени внесен пай в кооператив. Равные права на общее имущество имеют не только супруги, которые равным образом или в части участвовали в приобретении имущества. Право на общее имущество принадлежит также супругу, который в период брака осуществлял ведение домашнего хозяйства, уход за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного дохода, что предусмотрено п. 3 ст. 34 Семейного кодекса РФ.

 **4. Защита права собственности**

 Любое право, в том числе право собственности, может быть нарушено. Эти нарушения могут состоять в нарушении права владения, пользования, распоряжения имуществом, причинении вреда имуществу. В гражданском праве различают вещно-правовые иски и обязательственно-правовые. Вещно-правовые иски защищают право собственности в «статике», при нарушении права пользования или лишение            владения.   В   случае   нарушения   права   собственности   в договорных отношениях (например, при невозврате поклажедателю имущества, переданного хранителю по договору хранения) или в случае причинения    вреда    имуществу    применяются    обязательственноправовые иски.

**К вещно-правовым искам относятся:**

-  виндикационный иск,

-  негаторный иск,

-  иск об освобождении имущества из-под ареста (исключении из описи)

-  и другие.

**Виндикационный иск** был известен еще римскому частному праву. Собственник вправе            истребовать   свое     имущество     из        чужого незаконного владения (ст. 301 Гражданского кодекса РФ). Виндикационный иск – это иск невладеющего собственника к владеющему несобственнику об истребовании имущества из чуждого незаконного владения (например, право владения утрачено в результате кражи имущества). Удовлетворение иска зависит от того, является ли приобретатель имущества добросовестным или недобросовестным. Добросовестный   приобретатель –  это  лицо, которое не  знало  и  не могло знать, что имущество приобретено у лица, не имевшего права его отчуждать. Так, например, приобретение вещи за бесценок может свидетельствовать о том, что отчуждать продает похищенную вещь и это свидетельствует о его недобросовестности.

От недобросовестного приобретателя собственник вправе истребовать    имущество    во    всех    случаях.    От    добросовестного приобретателя собственник может истребовать имущество, только если оно было приобретено этим лицом безвозмездно, а если имущество приобретено возмездно, то 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. Деньги, а также ценные   бумаги   на   предъявителя   не   могут   быть   истребованы   от добросовестного приобретателя (ст. 302 Гражданского кодекса РФ). При истребовании имущества от недобросовестного владельца собственник вправе потребовать возврата или возмещения всех доходов, которые  это  лицо  извлекло  или  должно  было  извлечь  за  все  время владения; а от добросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества.

В случае, если собственнику создаются препятствия в нормальном осуществлении права пользования и распоряжения вещью (например, одни из сособственников квартиры сменил замок с целью не допустить в квартиру другого сособственника), он может предъявить **негаторный иск.** В соответствии со ст. 304 Гражданского кодекса РФ негаторный иск это иск собственника об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

**Иск   об  освобождении   имущества  от  ареста**   (исключении  из описи) прямо не регламентирован законодательством. Иск об освобождении  имущества от ареста  (исключении из описи) предъявляется в суд в тех случаях, когда при наложении ареста на имущество  в  акт  описи  включено  имущество, принадлежащее не должнику, а другому лицу, являющемуся собственником этого имущества (например, родственникам, супругу, поклажедателю и другим лицам). Так, например, по иску об освобождении от ареста имущества, полученного супругами в период брака в дар, судья проверяет, действительно ли имел место договор дарения и кому было подарено имущество одному из супругов или обоим, поскольку от этого зависит правильное решение вопроса о том, подлежат ли удовлетворению исковые требования, а если подлежат, то полностью либо частично (ст. 36 Семейного кодекса РФ). При отсутствии допустимых законом доказательств, подтверждающих наличие договора дарения имущества одному из супругов, это имущество должно быть отнесено к общей совместной собственности супругов.