

## **Содержание:**

# **Введение**

Тема моей курсовой работы "Защита права собственности". Тему считаю актуальной, так как защита закрепляемых Конституцией Российской Федерации прав и свобод человека и гражданина стоит на первом месте в системе ценностей, на которых основано государство. Право собственности занимает одно из важнейших мест в совокупности прав человека, представляя собой одну из основ его правового статуса.

Анализ современной правоприменительной практики показывает, что позиция высших судебных органов не способствует эффективному развитию гражданского оборота. Суды общей юрисдикции и арбитражные суды, рассматривая споры, связанные с защитой нарушенных прав, неоднозначно, а порой противоречиво применяют нормы действующего гражданского законодательства, что приводит к нарушению конституционных прав, реализуемых собственником и добросовестным приобретателем. Неопределенность судебных органов в вопросе единообразного применения норм действующего гражданского законодательства способствует злоупотреблениям в сфере сделок с недвижимостью, ценными бумагами и иным имуществом.

Цель данной работы заключается в комплексном исследовании вопросов права собственности и его защиты.

Данная цель ставит перед собой следующие задачи:

- . "понятия права собственности в гражданском праве" знать понятие и значение права собственности; содержание права собственности; формы собственности;
- . "Защита права собственности в гражданском праве" знать приобретение и прекращение права собственности; способы защиты права собственности.

Главные задачи данной курсовой работы состоят в том, что нам следует рассмотреть следующие вопросы:

- Понятие и содержание права собственности;

□□Формы и виды собственности;

□□Приобретение и прекращение права собственности;

□□Юрисдикционные и неюрисдикционные способы защиты права собственности;

□□Анализ судебной практики.

Результат написания:

- получить знания по теме: защита права собственности, применять данные знания на практике;

- проведение исследования позволит выявить проблемы и противоречия в законодательстве по вопросам защиты права собственности.

Для написания курсовой работы я использовал следующие источники: Гражданский кодекс Российской Федерации, СПС Консультант Плюс, Учебная литература по гражданскому праву авторов: А.И. Гомола, Р.Т. Мардалиев.

## ***1. Понятие и содержание права собственности***

В числе разных вещных прав право собственности является основополагающим (первоначальным) и абсолютным правом. Все другие вещные права - производные от него и являются ограниченными вещными правами. Право собственности можно рассматривать, как в объективном, так и в субъективном смысле. В объективном смысле оно представляет собой совокупность норм, закрепляющих принадлежность вещей (телесного имущества) определенным субъектам, устанавливающих права данных субъектов по владению, пользованию и распоряжению вещами и обеспечивающих осуществление и защиту этих прав. В субъективном смысле - представляет вещное право, которое дает возможность только собственнику определять характер и направления использования, принадлежащего ему имущества, осуществляя над ним полное господство и одновременно принимая на себя бремя и риск его содержания.

Согласно норме, п.1 ст. 209 Гражданского кодекса содержание права собственности образуют три правомочия собственника, которые именуется триадой правомочий. Это:

1) *владение*, т.е. основанная на законе возможность лица господствовать над вещью (держат, перемещать в пространстве, числить на своем балансе, разделять на части и т.д.);

2) *пользование*, т.е. возможность извлекать из вещи ее полезные свойства в процессе как личного потребления, так и предпринимательской деятельности;

3) *распоряжение*, т.е. возможность определения юридической судьбы вещи. Данное правомочие означает, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права других лиц, в том числе он может продавать свое имущество, сдавать его в аренду, передавать в залог или в доверительное управление.

Важная особенность трех указанных правомочий собственника заключается в том, что они позволяют ему устранять, исключать всех других лиц от какого-либо воздействия на принадлежащее ему имущество, если на то нет его воли. Одновременно с этим собственник несет бремя содержания имущества и риск его случайной гибели или повреждения (ст.210, 211 Гражданского кодекса).

Как и большинство вещных прав, право собственности бессрочно. Ограничения (пределы) осуществления права собственности могут быть предусмотрены законом или договором.

Имущество, в том числе недвижимое, может находиться в частной, государственной и муниципальной собственности. Государственная собственность подразделяется на федеральную собственность и собственность субъекта Федерации. Гражданское законодательство выделяет два вида собственности: общую долевую и общую совместную собственность. Так же существует приобретение и прекращение права собственности. В Российской Федерации различают две основные формы защиты права собственности - юрисдикционную и неюрисдикционную. Юрисдикционная форма защиты есть деятельность уполномоченных государством органов по защите нарушенных или оспариваемых субъективных прав.

Главное, что характеризует правомочия собственника в российском гражданском праве - это возможность осуществлять их по своему усмотрению (п.2 ст. 209 ГК РФ), а именно - самому решать, что делать с принадлежащим имуществом, руководствуясь исключительно собственными интересами.

## **2. Формы и виды собственности**

Согласно ст.8 Конституции и п.1 ст.212 ГК РФ в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.

В свою очередь, частная собственность подразделяется на собственность граждан и юридических лиц, государственная - на федеральную собственность и собственность субъектов Российской Федерации, муниципальная - на собственность городских, сельских поселений и собственность других муниципальных образований.

В соответствии со ст.35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом. Каждый гражданин вправе иметь имущество в собственности как единолично, так и совместно с другими лицами. Частная собственность, субъектами которой выступают граждане и юридические лица, призвана обеспечивать прежде всего их интересы. В силу п.1 ст.213 ГК РФ в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество.

Вместе с тем законом могут быть установлены ограничения для частной собственности путем:

- определения перечня видов имущества, которое не может находиться в собственности граждан и юридических лиц;
- установления предельно допустимых количества и стоимости имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц.

Новеллой гражданского законодательства является указание на то, что количество и стоимость имущества, находящегося в частной собственности, могут ограничиваться только федеральным законом и только в случаях, прямо предусмотренных п.2 ст.1 ГК РФ: с целью защиты конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороноспособности страны и безопасности государства. Например, законом может быть установлен предельный размер земельного участка, находящегося в собственности граждан и юридических лиц.

Исходя из объема правоспособности юридических лиц, коммерческие организации могут быть собственниками любого имущества, кроме случаев, установленных законом или учредительными документами (так как они имеют общую

правоспособность). Некоммерческие юридические лица (у них целевая правоспособность) могут приобретать только имущество, соответствующее целям их деятельности.

Объектом федеральной собственности может быть любое имущество без каких-либо ограничений. В том числе, только в федеральной собственности может находиться имущество, изъятое из оборота.

Круг объектов права собственности субъектов Российской Федерации имеет ограничения. В его состав не могут входить объекты исключительной федеральной собственности.

Виды собственности:

Гражданское законодательство выделяет два вида собственности: общую долевую и общую совместную собственность.

Общей собственностью называется присвоенность обособленных объектов материального мира двумя и более лицами. Общая собственность предполагает два обязательных условия:

- наличие одной вещи как объекта права;
- и нескольких субъектов того же права.

Общая собственность может возникнуть в отношении имущества двух и более лиц, если оно не может быть разделено без существенного ущерба его потребительским свойствам (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Для нее характерно переплетение отношений, с одной стороны, сособственников ко всем третьим лицам, с другой - отношений между самими сособственниками. Первые по своей юридической природе носят абсолютный характер, второй - относительный.

Объектом права общей собственности могут быть как индивидуально-определенные вещи, так и совокупность вещей, образующих единство (например, крестьянское хозяйство как имущественный комплекс, имущество, входящее в наследственную массу, и т.д.)

Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность) (п.2 ст.244 ГК РФ).

Общая собственность предполагается долевой, кроме случаев, когда законом прямо предусмотрено возникновение совместной собственности на такое имущество (п.3 ст.244 ГК РФ). Совместная собственность имеет место у супругов, если иное не предусмотрено брачным договором, членов крестьянского (фермерского) хозяйства, в результате приватизации жилого помещения и земельных участков, а также в иных случаях, установленных законом.

Правовой режим владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в совместной собственности, определен ст.253 ГК РФ. Участники совместной собственности сообща владеют и пользуются общим имуществом независимо от размера вклада каждого из них в создание общего имущества. По взаимному согласию участники совместной собственности могут раздельно владеть и пользоваться общим имуществом. Несоразмерность имущества при раздельном владении и пользовании вкладу собственника в его создание не дает права другим сособственникам требовать компенсации.

При совершении сделок по распоряжению имуществом, находящимся в совместной собственности, предполагается, что она осуществлена с согласия всех ее участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка по отчуждению имущества может быть признана недействительной, если приобретатель знал либо заведомо должен был знать о том, что остальные сособственники были против этой сделки.

По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия - по решению суда, может быть установлена долевая собственность этих лиц на общее имущество (например, в случае заключения супругами брачного договора).

При разделе общего имущества между участниками совместной собственности их доли признаются равными, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Ст.256 ГК РФ, а также ст.33-39 Семейного кодекса РФ устанавливают особенности правового режима общей собственности супругов.

К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности

вследствие увечья либо иного повреждения здоровья и другие). Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супругов), является его собственностью.

Вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и другие), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные в период брака за счет общих средств супругов, признаются собственностью того супруга, который ими пользовался (ст.36 Семейного кодекса РФ).

Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов.

При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга.

Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга (ст.35 Семейного кодекса РФ).

Имущество каждого из супругов может быть признано их совместной собственностью, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и другие). Настоящее правило не применяется, если договором между супругами предусмотрено иное (п.2 ст.256 ГК РФ).

Особенности другого вида совместной собственности - собственности крестьянского (фермерского) хозяйства устанавливаются ст. ст.257-259 ГК РФ, а также ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" № 74-ФЗ от 11 июня 2003 г.

Крестьянское (фермерское) хозяйство - самостоятельный хозяйствующий субъект, не являющийся юридическим лицом. Оно создается семьей или группой лиц, осуществляющими производство, переработку и реализацию сельскохозяйственной продукции для ее последующей реализации. Глава хозяйства, представляющий его в отношениях с третьими лицами и заключающий сделки от имени хозяйства, должен иметь статус индивидуального предпринимателя.

В совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства находятся предоставленный в собственность этому хозяйству или приобретенный земельный участок, насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственная и иная техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и другое имущество, приобретенное для хозяйства на общие средства его членов, а также плоды, продукция и доходы, полученные в результате деятельности хозяйства (п. 1 и 2 ст. 257 ГК РФ).

Свои особенности имеет порядок выдела доли при выходе одного из участников - на основании п. 2 ст. 258 ГК РФ, земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству, при выходе одного из его членов из хозяйства разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности на это имущество.

Рассмотрим другой вид общей собственности - долевую. Общая собственность граждан на имущество является долевой за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности.

В соответствии с действующим гражданским законодательством (п. 2 ст. 244 ГК РФ) под долей собственников в общей собственности понимается арифметически выраженная доля в субъективном праве собственности на все общее имущество. Выражение "доля в праве" не может пониматься в смысле материальной доли вещи, так как ее нельзя указать. Нельзя считать общую собственность как совокупность долей самого права собственности. В действительности право собственности одно само по себе и принадлежит нераздельно всем субъектам. Оно распространяется на всю вещь. На практике это означает следующее: например, два товарища приобрели в равных долях двухэтажный дачный дом. Своим соглашением они установили, что один владелец будет проживать на первом, а другой - на втором этаже. Во время грозы во второй этаж попала молния, в результате чего он сгорел, и лицо, проживающее там лишилось возможности

пользоваться помещением. Однако, доля в имуществе у него осталась прежняя (50%), следовательно, он имеет полное право требовать предоставления ему в пользование половины сохранившегося имущества, т.е. половины первого этажа.

Доли участников долевой собственности могут быть установлены законом либо соглашением всех собственников. Если в соглашении участников общей долевой собственности не указаны размеры долей, то они считаются равными (п.1 ст.245 ГК РФ).

Порядок владения и пользования общим долевым имуществом устанавливается ст.247 ГК РФ. Так, владение и пользование имуществом осуществляется по соглашению всех ее участников, а при возражении хотя бы одного из них - в порядке, установленном судом.

Участник общей долевой собственности вправе владеть и пользоваться не только всем имуществом как единым целым, но и его отдельной частью, которая должна быть соразмерна его доле. При отсутствии у собственника возможности владения и пользования частью имущества, находящегося в общей долевой собственности, он вправе потребовать компенсации от других участников, владеющих и пользующихся этим имуществом.

Распоряжение общим имуществом осуществляется по соглашению всех участников (п.1 ст.246 ГК РФ). Распоряжение своей долей осуществляется самостоятельно. Однако закон устанавливает из этого правила исключение (ст.250 ГК РФ): при возмездном отчуждении собственники имеют преимущественное право покупки по цене и на условиях, объявленных собственником. О факте и условиях продажи собственник обязан письменно известить совладельцев, и получает право продать долю третьему лицу только в случаях:

- если собственники откажутся от приобретения;
- если в течение месяца (при продаже недвижимости) либо 10 дней (при продаже движимого имущества) собственники не известят продавца о своем желании приобрести долю.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой собственник может в судебном порядке в течение 3-х месяцев требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя. Такое право у него возникает в случаях:

- если нарушена форма извещения (известили не письменно, а устно);
- если не был соблюден установленный срок (месяц либо 10 дней);
- если доля была продана на других условиях, чем те, которые были предложены сособственникам (им предложили более высокую цену, а после их отказа продали третьему лицу дешевле).

Ст.252 ГК РФ определяет порядок раздела и выдела общего имущества. Это основания прекращения права собственности, специфичные исключительно для долевой собственности. При разделе право общей собственности прекращается всегда - каждый из участников забирает свою долю. При выделе режим общей собственности прекращается только для одного или нескольких выбывших участников, забравших свою долю.

По общему правилу, раздел и выдел производятся в натуральной форме. Однако законом предусмотрен ряд исключений, когда собственнику может выплачиваться стоимость его доли в денежной форме:

- если выдел доли в натуре не допускается законом;
- если выдел доли в натуре невозможен без несоразмерного вреда имуществу;
- если доля незначительна, не может быть реально выделена, и лицо не имеет существенного интереса в использовании имущества. В этом случае по решению суда выдел может производиться принудительно, без согласия собственника.

### ***3. Приобретение и прекращение права собственности***

Основания приобретения права собственности регламентируются нормами ст.218 Гражданского кодекса. Право собственности приобретается двумя способами:

- первоначальным - оно предполагает отсутствие или неизвестность собственника приобретаемого имущества и, следовательно, отсутствие правопреемства;
- производным - это право собственности приобретается в порядке правопреемства, т.е. перехода права от одного лица к другому (чаще всего - по договору).

Первоначальными способами приобретения права собственности являются:

- создание (изготовление) новой вещи лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов. Подобным образом приобретается право собственности лицами, производящими разнообразную промышленную, сельскохозяйственную и другую продукцию;
- переработка, сбор или добыча общедоступных для этих целей вещей. При этом лицо, осуществившее сбор, лов или добычу в лесах, водоемах или на другой территории ягод, рыбы, животных или других общедоступных вещей, становится их собственником. Однако подобное обращение в собственность указанных вещей должно основываться на законе, общем разрешении, данном собственником, или на местном обычае, согласно ст.221 Гражданского кодекса. В силу ст.222 Гражданского кодекса самовольно построенной считается недвижимость, созданная на земельном участке, не отведенном в установленном порядке, либо созданная без получения необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Обычно самовольная застройка не порождает у лица права собственности. Однако такое право может быть признано судом, в том числе за самовольным строителем, при условии предоставления ему в установленном порядке участка под возведенную постройку (п.3 ст.222 Гражданского кодекса). В любом случае право собственности на недвижимость приобретается в момент ее государственной регистрации:
- приобретение права собственности на квартиру, дачу, гараж или иное помещение, предоставленное члену жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива после полного внесения своего паевого взноса членом соответствующего кооператива;
- приобретение права собственности на плоды, продукцию и доходы, полученные лицом в результате использования имущества в соответствии со ст.136 Гражданского кодекса, а также на новую движимую вещь, изготовленную лицом путем переработки не принадлежащих ему материалов (т.е. в рамках спецификации). Право собственности на вещь в последнем случае приобретает собственник материалов либо переработчик, если стоимость переработки существенно превышает стоимость материалов;
- приобретение права собственности на бесхозяйное имущество, т.е. на имущество, собственник которого неизвестен (находка - ст.227-232 Гражданского кодекса), либо на имущество, от которого собственник отказался (брошенные вещи - ст.226

Гражданского кодекса) или на которое он утратил право собственности по иным основаниям (клад - ст.233 Гражданского кодекса, приобретательная давность - ст.234 Гражданского кодекса).

Находка. Нашедший потерянную вещь обязан немедленно уведомить об этом лицо, потерявшее ее, или собственника вещи и возвратить ему найденную вещь. Вещь может быть также сдана транспортной организации, в полицию или орган местного самоуправления. В случае не установления владельца вещи в шестимесячный срок нашедший вещь приобретает право собственности на нее. При возврате вещи владельцу нашедший вещь вправе потребовать от него вознаграждение за находку в размере до 20 % стоимости вещи, а также возмещение необходимых расходов, связанных с хранением или сдачей вещи, а также затрат на обнаружение ее владельца (ст.229 Гражданского кодекса). Сходные правила по задержанию безнадзорного или пригульного скота и приобретение права собственности на него предусматриваются ст.230-232 Гражданского кодекса. В свою собственность могут обратить собственники, владельцы либо пользователи земельного участка или водоема брошенные на этих объектах или оставленные на них другими лицами с целью отказа от права собственности на них вещи, стоимость которых явно ниже суммы пятикратного минимального размера оплаты труда.

Брошенными вещами могут признаваться, в частности, лом металлов, бракованная продукция и топляк от сплава древесины. Другие брошенные вещи поступают в собственность лица, завладевшего ими, после их судебного признания бесхозными по заявлению данного лица (ст.226 Гражданского кодекса).

Клад. Право собственности на клад, т.е. 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, обычно приобретают в равных долях лицо, которому принадлежит имущество, где клад был сокрыт (земельный участок, строение и т.п.), и лицо, обнаружившее клад. Если в силу закона содержимое клада относится к памятникам истории или культуры, клад передается в государственную собственность, а указанные лица вместе получают вознаграждение в размере 50 % стоимости клада (п.1 и 2 ст.233 Гражданского кодекса).

Приобретательная давность - это новая для отечественного законодательства форма приобретения права собственности. Лицо (гражданин или юридическое лицо), не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и

непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество. Если в силу приобретательной давности приобретается недвижимость или иное имущество, подлежащее государственной регистрации, то право собственности на него возникает у приобретателя с момента такой регистрации (п.1 ст.234 Гражданского кодекса).

Основаниями производных способов приобретения права собственности являются:

1. Договор или иная сделка об отчуждении вещи (купля-продажа, мена, дарение);
2. Наследование;
3. Правопреемство при реорганизации юридического лица.

При этом в случае приобретения имущества по договору важное практическое значение имеет определение момента возникновения права собственности у приобретателя, поскольку с этим связан переход на него риска случайной гибели или повреждения приобретаемого имущества. По общему правилу право собственности у приобретателя возникает с момента передачи вещи, а если отчуждение подлежит государственной регистрации, - то с момента такой регистрации (п.1 и абз.1 п.2 ст.223 Гражданского кодекса). Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (п.1 ст.302 Гражданского кодекса). на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных ст.302 Гражданского кодекса случаев, когда собственник вправе потребовать такое имущество от добросовестного приобретателя (абз.2 п.2 ст.223 Гражданского кодекса).

Прекращение права собственности. Прекращение права собственности происходит по воле собственника, который передает это право другому лицу на основании различных договоров, административных актов и т.п., а также при отчуждении собственником своего имущества, отказе его от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях в силу закона. Однако существует и принудительное изъятие имущества у собственника. По общему правилу оно допускается лишь по основаниям, предусмотренным законом (ст.235 Гражданского кодекса).

В числе оснований принудительного возмездного изъятия имущества у собственника закон выделяет следующие случаи:

- отчуждение имущества, которое не может принадлежать данному лицу в силу запрета, имеющегося в законе (вещи, изъятые из оборота или ограниченные в обороте, например оружие, наркотики и т.п.) - ст.238 Гражданского кодекса;
- отчуждение недвижимости (зданий, строений и т.п.) в связи с изъятием участка, на котором она находится, - ст.239 Гражданского кодекса. Например, земельный участок изымается у частного собственника в публично-правовых интересах (скажем, для прокладки магистрали, строительства каких-либо объектов и т.п.). При этом собственнику недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, изымаемом у него для государственных или муниципальных нужд, предоставляются необходимые гарантии. Так, требование об изъятии не подлежит удовлетворению, если государственный орган или орган местного самоуправления не докажет, что использование изымаемого участка невозможно без прекращения права собственности на недвижимость, находящуюся на нем;
- выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей - ст.240 Гражданского кодекса;
- выкуп домашних животных в случаях ненадлежащего обращения с ними - ст.241 Гражданского кодекса;
- реквизицию (ст.242 Гражданского кодекса), т.е. изъятие у собственника имущества в общественных интересах при чрезвычайных обстоятельствах (стихийные бедствия, аварии, эпидемии и т.п.). Реквизиция допускается по решению государственных органов с выплатой собственнику стоимости имущества, поскольку целью реквизиции является не пресечение противоправного поведения собственника, а обеспечение безопасности граждан, спасение имущества или уничтожение зараженных животных;
- выплату компенсации участнику долевой собственности, взамен причитающейся ему части общего имущества при ее несоразмерности выделяемой доле;
- приобретение права собственности на недвижимость по решению суда в случаях невозможности сноса здания или сооружения, находящихся на чужом земельном участке;
- выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с решением суда;

- изъятие у собственника земельного участка, используемого им с грубым нарушением предписаний законодательства;
- продажу с публичных торгов по решению суда бесхозяйственно содержимого жилого помещения;
- национализацию, т.е. обращение в государственную собственность имущества, находящегося в частной собственности граждан и юридических лиц. Национализация возможна только с возмещением собственнику стоимости имущества и других убытков в соответствии с законодательством (п.2 ст.235, ст.306 Гражданского кодекса).

К числу безвозмездных оснований принудительного изъятия имущества у собственника относятся:

- обращение взыскания на имущество собственника по его долгам (ст.24, 56, 126, 237 Гражданского кодекса). Подобное взыскание осуществляется на основании судебного решения в порядке, предусмотренном законодательством об исполнительном производстве. При этом законом установлена определенная очередность таких взысканий;
- конфискация, т.е. безвозмездное изъятие у собственника имущества по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (ст.243 Гражданского кодекса; в то же время в соответствии с Федеральным законом от 08.12.2003 № 162-ФЗ конфискация имущества как вид наказания из УК исключена). Практически единственный случай применения конфискации за гражданское правонарушение предусмотрен в ст.169 Гражданского кодекса, устанавливающей возможность безвозмездного изъятия имущества в доход государства в случае умышленного совершения сделки с целью, противной основам правопорядка и нравственности.

## ***4. Юрисдикционные и неюрисдикционные способы защиты права собственности***

Различают две основные формы защиты права собственности - юрисдикционную и неюрисдикционную. Юрисдикционная форма защиты есть деятельность уполномоченных государством органов по защите нарушенных или оспариваемых субъективных прав.

В рамках юрисдикционной формы защиты, в свою очередь, выделяют общий и специальный порядок защиты нарушенных прав. По общему правилу, защита гражданских прав (в том числе права собственности) осуществляется в судебном порядке. Судебную власть осуществляют суды общей компетенции, арбитражные и третейские суды.

В качестве средства судебной защиты гражданских прав выступает иск, т.е. обращенное к суду требование об отправлении правосудия, с одной стороны, и обращенное к ответчику материально-правовое требование о выполнении лежащей на нем обязанности или о признании наличия или отсутствия правоотношения, с другой стороны. Судебный или, как его нередко называют, исковой порядок защиты, применяется во всех случаях, кроме тех, которые особо указаны в законе.

Специальным порядком защиты гражданских прав и охраняемых законом интересов, в соответствии со ст.11 ГК РФ, следует признать административный порядок их защиты. Он применяется в виде исключения из общего правила, т.е. только в прямо указанных в законе случаях. Средством защиты гражданских прав, осуществляемых в административном порядке, является жалоба, подаваемая в соответствующий управленческий орган лицом, права и законные интересы которого пострадали в результате правонарушения.

В некоторых случаях, в соответствии с законом, применяется смешанный, т.е. административно-судебный порядок защиты нарушенных гражданских прав. В этом случае потерпевший, прежде чем предъявить иск в суд, должен обратиться с жалобой в государственный орган управления.

Неюрисдикционная форма защиты охватывает собой действия граждан и организаций по защите гражданских прав и охраняемых законом интересов, которые совершаются ими самостоятельно, без обращения за помощью к государственным и иным компетентным органам. В новом Гражданском Кодексе РФ указанные действия объединены в понятие "самозащита гражданских прав".

Защита гражданских прав и охраняемых законом интересов обеспечивается применением предусмотренных законом способов защиты.

Статья 12 ГК РФ называет одиннадцать способов защиты гражданских прав. К ним относятся:

- признание права;

- восстановление положения, существовавшего до нарушения права и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;
- признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, применение последствий недействительности ничтожной сделки;
- признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления;
- самозащита права;
- принуждение к исполнению обязанностей в натуре; возмещение убытков;
- взыскание неустойки; компенсация морального вреда;
- прекращение или изменение правоотношения;
- неприменение судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону.

Вещно-правовые иски. Вещно-правовые способы защиты имущественных интересов управомоченных лиц имеют своим объектом только индивидуально-определенные вещи, но не иное имущество. Они не могут быть предъявлены при отсутствии индивидуально-определенной вещи как предмета спора (например, в случае ее уничтожения).

Вещно-правовая защита осуществляется с помощью абсолютных исков, известных еще римскому праву, т.е. исков, предъявляемых к любым нарушившим вещное право третьим лицам. Существуют два классических вещно-правовых иска, предназначенных для защиты права собственности и иных вещных прав:

- виндикационный иск, виндикация (от лат. *actio rei vindicate* - "объявляю о применении силы"). Он означает истребование имущества из чужого незаконного владения, т.е. иск не владеющего собственника к владеющему несобственнику. Предметом виндикации может быть индивидуально определенное имущество;
- негаторный иск (от лат. *actio negatoria* - "отрицающий иск"). Он состоит в праве собственника потребовать от другого лица устранения всяких нарушений его права, хотя бы они и не были соединены с лишением владения.

Виндикация. Самым распространенным способом защиты вещных прав является виндикационный иск. Он применяется в случае выбытия (утраты) вещи из фактического владения собственника и заключается, как было сказано ранее, в принудительном истребовании собственником своего имущества из чужого незаконного владения. При этом субъектом права на виндикацию является собственник (или иной титульный (законный) владелец), который должен доказать свое право на истребуемое имущество, т.е. его юридический титул. Субъектом обязанности (ответчиком по иску) является незаконный владелец, фактически обладающий вещью на момент предъявления требования. Объектом виндикации во всех случаях является индивидуально-определенная вещь, сохранившаяся в натуре, так как речь идет о возврате конкретной вещи, а не о замене ее другой вещью такого же рода и качества.

Гражданское законодательство различает два вида незаконного владения чужой вещью, порождающих различные правовые последствия:

- добросовестное владение, когда фактический владелец вещи (добросовестный приобретатель) не знает и не должен знать о незаконности своего владения. Согласно п.3 ст.302 ГК у такого владельца невозможно истребовать деньги или предъявительские ценные бумаги. Однако имущество у добросовестного приобретателя можно истребовать:

а) в случае если такое имущество было им получено безвозмездно (дарение, наследование и т.п.) от лица, которое не имело права его отчуждать (п.2 ст.302 ГК). При этом такое изъятие не несет имущественных убытков добросовестному приобретателю, но способствует восстановлению нарушенного права собственности;

б) в случае возмездного приобретения имущества добросовестным приобретателем у лица, которое не имело права его отчуждать, если собственник имущества или лицо, которому имущество было передано во владение, утерял его, либо имущество было похищено или выбыло из владения последних иным путем помимо их воли (п.1 ст.302 ГК);

- недобросовестное владение, когда фактический владелец знает либо по обстоятельствам дела должен знать об отсутствии у него прав на имущество. При этом имущество у недобросовестного приобретателя может быть истребовано собственником во всех случаях без каких-либо ограничений.

При истребовании собственником имущества из чужого незаконного владения зачастую возникает вопрос о судьбе доходов от использования этого имущества и о возмещении затрат на его содержание, ремонт или улучшение, произведенных фактическим владельцем. В соответствии со ст.303 ГК собственник вправе потребовать от недобросовестного владельца возврата не только конкретного имущества, но и всех доходов, которые этот владелец извлек или должен был извлечь из имущества, за все время своего владения им. На добросовестного владельца такая обязанность ложится лишь за время, когда он узнал или должен был узнать о незаконности своего владения. При этом как добросовестный, так и недобросовестный владелец вправе потребовать от собственника возмещения необходимых затрат на поддержание имущества за то время, с которого собственнику причитаются доходы от имущества (ст.303 ГК).

Негаторный иск. Это требование об устранении препятствий в осуществлении права собственности, которые не связаны с лишением собственника владения его имуществом (ст.304 ГК). Субъектом негаторного иска является собственник или иной титульный владелец, сохраняющий вещь в своем владении, но испытывающий препятствия в ее использовании. Субъектом обязанности (ответчиком по иску) считается нарушитель прав собственника, действующий незаконно. Объект требований по негаторному иску составляет устранение длящегося правонарушения (противоправного состояния), сохраняющегося к моменту предъявления иска. Поэтому к подобного рода искам не применяется срок исковой давности - требование можно предъявить в любой момент, пока сохраняется правонарушение.

Владельческая защита. Права на защиту с помощью виндикационного и негаторного исков принадлежат также иным титульным владельцам: арендаторам, хранителям, субъектам права пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения и других ограниченных вещных прав (ст.305 ГК). Таким образом, субъекты ограниченных вещных прав, а также иные титульные владельцы имущества получают такую же (абсолютную, вещно-правовую) защиту своих прав, как и собственники. При этом титульные (законные) владельцы, владеющие чужим имуществом в силу закона или договора, могут защищать свое право владения имуществом даже против его собственника. Вещно-правовая защита титульных владельцев, в том числе субъектов обязательственных, а не только вещных прав на чужое имущество, составляет понятие владельческой защиты, которая в известных случаях охраняет и добросовестное незаконное владение (ст.302 ГК). Фактическое добросовестное владение может стать

основанием для приобретения права собственности по давности владения чужим (бесхозяйным) имуществом, включая недвижимость (п.1 ст.234, п.3 ст.225 ГК).

Целью владельческой защиты является защита права владения как абсолютного по своей юридической природе правомочия. При этом даже касаясь прав владения, приобретенных по договору, она все равно является институтом вещного, а не обязательственного права, а составляющие ее иски относятся к числу вещно-правовых.

## **5. Анализ судебной практики**

Проанализирую решение Ачинского городского суда Красноярского края по заявлению Администрации г. Ачинска №2-4473/2013 от 19 ноября 2013 года "О прекращении права собственности"

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Решение суда состоит из вводной, описательной, мотивировочной и резолютивной частей.

Дата: 19 ноября 2013 года

Место принятия решения: Красноярский край, г. Ачинск.

Наименование суда: Ачинский городской суд Красноярского края в составе председателя Шиверской А. К

Состав суда: истцы (Администрация г. Ачинска), представитель истца: Усков К. С ответчики (КУМИ администрации г. Ачинска), судьи дела (Шиверская Анна Константиновна), секретарь судебного заседания (Кириллова Е. Н)

Третьи лица, участвующие в деле: представитель Ачинского отделения ФГУП "Ростехинвентаризация Федеральное БТИ", Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

Предмет спора: прекращение права собственности на жилой дом

Описательная часть решения суда содержит указание на требование истца, возражения ответчика и объяснения других лиц, участвующих в деле.

Администрация города Ачинска обратилась в суд с исковым заявлением к КУМИ Администрации г. Ачинска о прекращении права собственности на жилой дом, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Ачинск, ул. Ленина, дом 47. Исковые требования мотивированы тем, что указанный жилой дом принадлежал на праве собственности Зраеву П.П., что подтверждается сообщением Ачинского отделения ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ". Определением Ачинского городского суда от 01 октября 2013 года прекращено производство по делу №251 по иску Администрации г. Ачинска к Зраеву П.П. о прекращении права собственности на жилой дом в связи со смертью ответчика в 1995 году, а также отсутствием сведений о наследниках. При обследовании жилого дома (Краснодарский край, г. Ачинск, ул. Ленина, дом 47) было установлено, что указанный дом полностью снесен. Представленными документами подтверждено физическое прекращение существования недвижимого имущества - жилого дома по адресу: Краснодарский край, г. Ачинск, ул. Ленина, дом 47, как объекта реального мира, в связи с чем истец обратился в суд с вышеуказанным иском заявлением Представитель истца Администрации г. Ачинска Усков К.С., действующий на основании доверенности от 09 января 2013 г., сроком действия до 31 декабря 2013г, будучи надлежащим образом извещен о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явился, представил заявление о рассмотрении дела в отсутствие представителя Администрации г. Ачинска Представитель ответчика КУМИ Администрации г. Ачинска, надлежаще извещенный о дате рассмотрения дела, в судебное заседание не явился, ходатайств, возражений по исковым требованиям Администрации г. Ачинска не представил.

Третьи лица представитель Ачинского отделения ФГУП "Ростехинвентаризация Федеральное БТИ", Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю, извещенные о дате рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, возражений по исковым требованиям администрации г. Ачинска не представили.

В мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался суд.

В случае признания иска ответчиком в мотивировочной части решения суда может быть указано только на признание иска и принятие его судом.

В случае отказа в иске в связи с признанием неуважительными причин пропуска срока исковой давности или срока обращения в суд в мотивировочной части решения суда указывается только на установление судом данных обстоятельств.

Исследовав материалы дела, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч.1 ст.235 ГК РФ, право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Как установлено по делу, согласно данным Ачинского отделения филиала по Красноярскому краю Федерального БТИ ФГУП "Ростехинвентаризация Федеральное БТИ" по состоянию на 03.03.1999г., объект недвижимого имущества по адресу: ... зарегистрирован за Зраевым П.П. на основании Договора № 254 о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности от 02.05.1990. Документ заверен Ачинской нотариальной конторой 02.05.1990 № 25.

Согласно уведомления Управления Росреестра по Краснодарскому краю от 11 июля 2013 года №, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним информация о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества - жилой дом, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Ачинск, ул. Ленина, дом 47 отсутствуют.

Также согласно уведомления Управления Росреестра по Красноярскому краю от 26 июня 2013 года № 58421, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним информация о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества - земельный участок, с кадастровым номером отсутствуют.

Согласно акту Ачинского отделения филиала по Красноярскому краю Федерального БТИ ФГУП "Ростехинвентаризация Федеральное БТИ" о прекращении существования объекта капитального строительства № от 17 апреля 2013г., по данным технической инвентаризации от 17 апреля 2013 г. жилой дом по адресу: общей площадью 20 кв. м., с кадастровым номером 51:14:030201:0008:ЗУ1, полностью снесен.

Таким образом, как установлено судом из представленных материалов, домовладение по адресу: Краснодарский край, г. Ачинск, ул. Ленина, дом 47, принадлежавшее на праве собственности Зраеву П.П. полностью снесено. Установленные судом обстоятельства объективно подтверждаются вышеуказанными материалами дела.

С вопросом о восстановлении уничтоженного объекта недвижимости по указанному адресу в КУМИ Администрации г. Ачинска никто не обращался.

В силу ч.2 ст.61 ГПК РФ, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда, не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Ранее администрация г. Ачинска обращалась в суд с исковым заявлением к Зраеву П.П. с иском о прекращении права собственности на жилой дом, расположенный по адресу: ....

Производство по делу прекращено, поскольку в ходе судебного разбирательства было установлено, что Зраев П.П. умер 02.05.1995, и согласно сообщению нотариуса Ачинского нотариального округа Кульминым А. В, наследственное дело после смерти Зраева П.П. не заводилось. Определение вступило в законную силу 16 октября 2013 года.

Таким образом, исходя из представленных суду доказательств о необратимом физическом прекращении существования жилого дома в начальном виде, делающим невозможным удовлетворение исходных индивидуальных потребностей владельца недвижимости, принимая во внимание, что с вопросом о восстановлении уничтоженного объекта недвижимости никто не обращался, суд приходит к выводу о том, что право собственности Зраева П.П. на жилой дом по адресу: ... следует прекратить, вследствие уничтожения имущества на основании ч.1 ст.235 ГК РФ.

Резолютивная часть решения суда содержит выводы суда об удовлетворении иска либо об отказе в удовлетворении иска полностью или в части, указание на распределение судебных расходов, срок и порядок обжалования решения суда. Резолютивная часть решения суда, принятого мировым судьей, также содержит указание на срок и порядок подачи заявления о составлении мотивированного решения суда.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194-199, 235-237 ГПК РФ, суд решил:

Прекратить право собственности Зраева П.П. на жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Ачинск, ул. Ленина, дом 47, общей площадью 20 кв. метров.

Заявление об отмене заочного решения может быть подано в Ачинский городской суд в течение 7 дней со дня вручения копии этого решения.

Заочное решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд в течение месяца в апелляционном порядке через Ачинский городской суд по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае если такое заявление подано, - в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

## **Заключение**

Под защитой права собственности необходимо понимать использование предусмотренных законом гражданско-правовых способов защиты в условиях устранения препятствий к осуществлению права собственности.

В зависимости от характера нарушения вещных прав и содержания представляемой защиты в гражданском праве используются различные способы, юридически обеспечивающие соблюдение интересов собственника. При непосредственном нарушении права собственности или ограниченного вещного права (например, при похищении имущества) используются специальные, вещно-правовые способы защиты. Эти меры направлены на защиту субъектов вещных прав от непосредственного неправомерного воздействия со стороны любых третьих лиц. В связи с этим вещно-правовая защита осуществляется с помощью абсолютных исков. Вещно-правовые способы защиты имущественных интересов управомоченных лиц, как и сами вещные права, имеют своим объектом только индивидуально-определенные вещи, но не иное имущество.

В РФ Имущество, в том числе недвижимое, может находиться в частной, государственной и муниципальной собственности. Государственная собственность подразделяется на федеральную собственность и собственность субъекта Федерации. Гражданское законодательство выделяет два вида собственности: общую долевую и общую совместную собственность. Так же существует

приобретение и прекращение права собственности. В Российской Федерации различают две основные формы защиты права собственности - юрисдикционную и неюрисдикционную. Юрисдикционная форма защиты есть деятельность уполномоченных государством органов по защите нарушенных или оспариваемых субъективных прав.

Проведение исследования позволило выявить проблемы и противоречия в законодательстве по вопросам защиты права собственности.

Задача исследования всех правовых средств охраны, укрепления и умножения собственности не может быть осуществлена в рамках одной отрасли. Она требует совместных усилий представителей всех отраслей юридической науки. Только при этом условии юридическая наука могла бы выполнить в полном объеме стоящую перед ней задачу активного содействия органам прокуратуры, суда, арбитража в деле неуклонного и правильного применения действующих норм и правил об охране, укреплении и дальнейшем развитии права собственности, создания необходимых предпосылок и условий для утверждения правовой государственности на российской почве.

## **Список используемых источников**

Нормативные акты:

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 04.07.2020)
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 26.06.2020)
3. "Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 31.07.2020)

Специальная литература:

4. Гомола А.И. Гражданское право. Учебное пособие. - М.: Академия, 2008.
5. СПС "Консультант - плюс" Учебная версия Высшая школа.

Судебная практика:

Решение Ачинского городского суда Краснодарского края от 19 ноября 2013 года.