

Основные данные о работе

Версия шаблона	1.1
Филиал	Хасавюртовский
Вид работы	Отчет по НИРМ
Название дисциплины	Гражданское право
№ семестра, соответствующий учебному плану	4
Тема	Основания прекращения права собственности
Фамилия магистранта	Басриев
Имя магистранта	Исмаил
Отчество магистранта	Алигаджиевич
№ контракта	01200114921087
Ф.И.О. научного руководителя, степень, звание	Ткачев В.Н.

Содержание

Введение.....	3
1 Отказ собственника от собственности.....	5
2 Гражданско - правовые средства защиты интересов собственников при прекращении права собственности.....	15
Заключение.....	25
Список использованных источников.....	26
Приложения.....	29

Введение

В соответствии со [ст. 236](#) Гражданского кодекса отказ гражданина или юридического лица от права собственности на принадлежащий ему земельный участок не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении этого участка до приобретения права собственности на него другим лицом.

Согласно [ст. 43](#) ЗК РФ отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав на земельные участки не влечет за собой прекращения их обязанностей, таких как:

- использование земельных участков в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранение межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на земельных участках в соответствии с законодательством;

- осуществление мероприятий по охране земель, соблюдение порядка пользования лесами, водными и другими природными объектами;

- своевременное начало использования земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- своевременное внесение платежей за землю;

- соблюдение при использовании земельных участков требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- недопущение загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв на землях соответствующих категорий;

- иные обязанности, предусмотренные законом.

Однако надлежащее выполнение собственником всего комплекса возложенных на него обязанностей, особенно в отношении земель сельскохозяйственного назначения, является достаточно обременительным для

собственника, заявившего об отказе от своего права на земельный участок, тем более что мотивом отказа чаще всего является именно непосильность бремени содержания земельного участка для конкретного собственника.

В этой связи на практике имеют место случаи, когда собственник или владелец земли отказывается от прав на нее не посредством подачи соответствующего заявления в уполномоченные органы власти, а именно устранившись от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество.

Таким образом, создается ситуация, когда юридически собственник у таких земель есть, но фактически земли являются брошенными, бесхозными. В связи с этим в правоприменительной практике возникает множество вопросов и проблем.

Научно-исследовательская работа в четвертом семестре – заключительный этап работы над магистерской диссертацией, состоящий в доведении исследований по теме до законченных теоретических и практических результатов; написании и оформлении магистерской диссертации; подготовке к защите магистерской диссертации.

Основная часть

1 Отказ собственника от собственности

В наше время, когда, по данным экспертов, 85% жителей страны остро нуждаются в жилье, парадоксально, но существует так называемое брошенное жилье. Это разбитые квартиры, жилые дома, которые находятся в антисанитарном состоянии, в них никто не проживает, их окна и двери заколочены или, напротив, распахнуты навстречу всем ветрам, а риск возникновения в них пожаров пугает добропорядочных соседей

В силу Европейской [конвенции](#) о защите прав человека и основных свобод¹ каждое физическое или юридическое лицо имеет право на уважение своей собственности. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права. Предыдущие положения не умаляют права государства обеспечивать выполнение таких законов, какие ему представляются необходимыми для осуществления контроля за использованием собственности в соответствии с общими интересами.

В силу [статьи 35](#) Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Неприкосновенность собственности является одним из принципов гражданского права ([статья 1](#) ГК РФ).

Вместе с тем согласно [статье 17](#) Конституции РФ осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении

¹ Конвенция о защите прав человека и основных свобод: Заключена в г. Риме 04.11.1950 г.// Собрание законодательства РФ. 2001. N 2. ст. 163

принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, но не нарушая права и охраняемые законом интересы других лиц ([пункт 2 статьи 209](#) ГК РФ).

Для собственников жилых помещений российским законодательством установлены еще более жесткие пределы осуществления права собственности, поскольку жилые помещения - это объекты недвижимости, в сохранности и нормальной эксплуатации которых заинтересовано общество в целом. Это обусловлено и назначением, и значительной стоимостью жилья, и его нехваткой².

Так, собственник жилого помещения - жилого дома, части жилого дома, квартиры, части квартиры, комнаты ([статья 16](#) ЖК РФ)³ - обязан использовать его по назначению, то есть для проживания граждан ([часть 1 статьи 17](#) ЖК РФ, [пункт 2 статьи 288](#) ГК РФ), и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме ([часть 4 статьи 30](#) ЖК РФ). Он обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения ([статья 158](#) ЖК РФ), своевременно вносить плату за коммунальные услуги ([пункт 3 статьи 154](#) ЖК РФ)⁴.

Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение, как отмечается в [Постановлении](#) Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"⁵, влечет

² Возникновение, прекращение и защита права собственности: постатейный комментарий глав 13, 14, 15 и 20 Гражданского кодекса Российской Федерации / В.В. Андропов, Б.М. Гонгалов, А.В. Коновалов и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2009. 254 с.

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 25.12.2012)// Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 14

⁴ Егорова А. Брошенное жилье забирают по суду // Российская газета. Неделя. N 4577. 31.01.2008

⁵ О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: [Постановление](#) Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. N 9.

применение к собственнику различного рода мер ответственности, предусмотренных законодательством, в том числе гражданско-правовой в виде лишения права собственности на жилое помещение ([статья 293](#) ГК РФ).

Так, если собственник жилого помещения бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может в порядке [статьи 293](#) ГК РФ предупредить его о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения, также назначить ему соразмерный срок для ремонта помещения. Если собственник и после предупреждения без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Данная [статья](#) предусматривает основание прекращения права собственности на жилище и сконструирована таким образом, что предусматривает сначала возможность воздействия на нарушителя посредством предупреждения и установления разумного срока для устранения причин и условий, повлекших нарушение, и только потом - принятие решения о прекращении права, что является крайней мерой.

Исходя из [ст. 91](#) ЖК РФ, основанием для выселения является бесхозяйственное обращение с жильем, допускающее его разрушение. Эта норма вытекает из обязанности соблюдать правила пользования жилым помещением, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, проводить текущий ремонт жилого помещения ([ст. 67](#) ЖК РФ). При этом в качестве условий выселения определены систематический характер таких нарушений, и принятие к виновному мер предупреждения, которые оказались безрезультатными.

Выселение и прекращение права собственности, как справедливо отмечает автор, являются крайней мерой ответственности и возможны лишь при установлении факта систематичности противоправных виновных действий со стороны нанимателя, который, несмотря на предупреждение наймодателя о необходимости устранить допущенные нарушения, эти нарушения не устранил.

Положения [статьи 293](#) ГК выступают логическим продолжением как [статей 17](#) и [35](#) Конституции России, так и норм Жилищного [кодекса](#) РФ, подзаконных актов, защищая как принцип неприкосновенности права собственности, так и права и охраняемые законом интересы третьих лиц.

Посредством судебных решений нарабатывается практика применения [статьи 293](#) ГК РФ

Так, решением Ветлужского районного суда Нижегородской области от 24.12.2011 был удовлетворен иск администрации муниципального образования к собственнику о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение (жилой дом), продаже дома с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения, а в пользу администрации городского округа взысканы судебные расходы.

Из фабулы дела следовало, что собственник без уважительных причин не принимал должных мер по содержанию жилого дома, в результате чего дом почти полностью разрушился, представляет собой пожароопасный объект, в который проникают лица без определенного места жительства и подростки, что представляет угрозу для соседей. В доме отсутствуют оконные рамы, входные двери взломаны, печи отсутствуют, пол сгнил, крыша дома протекает, крыльцо отпало и сгнило, надворные постройки давно рухнули, земельный участок зарос кустами и сорняком. Забор упал и поддерживается иногда лишь заботами соседей. Более 10 лет в доме никто не проживает, ответчик-собственник имеет другой адрес местожительства и регистрации. Неоднократные предупреждения администрации муниципального образования о необходимости ремонта либо продажи дома были оставлены собственником без реагирования. Суд счел, что поведение гражданина, без уважительных причин не принимавшего должных мер по необходимому ремонту и содержанию дома, свидетельствует о его нежелании содержать в надлежащем состоянии домовладение, и, тем самым установив вину собственника в

бесхозьяйственном содержании жилья, удовлетворил исковые требования о прекращении права собственности⁶.

Однако гражданских дел по искам органов местного самоуправления о прекращении права собственности и продаже с публичных торгов бесхозьяйственно содержимого жилья очень мало, решений об удовлетворении заявленных требований еще меньше. Как отмечается, данная категория дел пребывает в состоянии накопления первых прецедентов.

Как правило, работа с собственником бесхозьяйственно содержимого жилья в порядке [статьи 293](#) ГК РФ начинается с обращения в орган местного самоуправления управляющей организации, граждан о разбитом жилье и их просьбы принять меры.

Именно граждане, проживающие в соседнем с разбитым жилым помещением, оказываются наиболее пострадавшими от бесхозьяйственного обращения собственников со своим жильем, поскольку пустующее разбитое жилье - это место, где собираются посторонние лица, место скопления мусора, источник распространения насекомых и фактор, повышающий риск возникновения пожаров, инфекционных заболеваний.

Доказательственная база по данным делам - это результат долгой кропотливой работы.

Это запросы и детальный анализ информации, предоставляемой по этим запросам. Запросы в отделения Федеральной миграционной службы, управления Федеральной регистрационной службы, в органы технической инвентаризации, военкоматы, отделения Пенсионного фонда и органы службы занятости, органы загса, милицию.

Запросы с целью установления личности собственника, места его проживания, места работы (если невозможно установить место проживания), опровержения догадок о его возможной смерти или отбывании им наказания в местах лишения свободы.

⁶ Решение Ветлужского районного суда Нижегородской области от 24.12.2011// Архив Ветлужского районного суда Нижегородской области за 2011 г.

Это неоднократные комиссионные (с участием представителей органов местного самоуправления, управляющих организаций, службы по защите прав потребителей и благополучия человека) выезды на место для подтверждения того, что ситуация не меняется, и фиксации результатов осмотра брошенного жилья в актах.

Это отслеживание информации о платежах за содержание жилья и коммунальные услуги.

Это направление собственникам предупреждений, в которых до их сведения доводится информация о состоянии принадлежащего им жилья, указывается на необходимость принять надлежащие меры, осуществить ремонт и устанавливается разумный срок для этого, а также сообщается о последствиях дальнейшего бесхозяйственного обращения с жилым помещением

С целью снижения количества брошенных жилых помещений администрации многих населенных пунктов уже наладили строгий учет пустующего жилья, ведется розыск собственников с помощью, в том числе и органов внутренних дел. Несоответствие предупреждения требованиям [статьи 293](#) ГК РФ является основанием для отказа в удовлетворении требований о прекращении права собственности.

Так, например, Заречный районный суд в своем решении от 24.10.2010 указал: "Отсутствие в письменном предупреждении указания на соразмерный срок

устранения нарушений является существенным нарушением [статьи 293](#) ГК РФ и влечет отказ в удовлетворении иска"⁷.

Основное же для реализации механизма, установленного [статьей 293](#) ГК РФ, заключается в том, что необходимо установить, кто является собственником жилья и его место проживания, чтобы знать, кому и куда направлять предупреждение о прекращении нарушений.

Установить собственника для органов местного самоуправления, как правило, не представляет труда: делается запрос в орган, осуществляющий государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним, в органы технической инвентаризации (БТИ).

Установить же место проживания собственника может быть достаточно проблематично. Часто собственниками брошенного жилья являются лица без определенных занятий, злоупотребляющие спиртными напитками и (или) наркотическими средствами. По данным регистрационного учета, они, как правило, значатся зарегистрированными по месту жительства именно в этом брошенном помещении

Среди владельцев брошенных жилых помещений есть не только лица с девиантным поведением. Уезжая на заработки в другие города, они бросают жилые помещения на произвол судьбы, и жилье становится объектом разграбления. В итоге - перемерзшие батареи, выбитые окна, украденная или пришедшая в негодность сантехника.

Однако привлекаемыми к ответственности собственниками брошенного жилья могут быть не только физические, но и юридические лица. Так, внеплановые контрольные мероприятия по соблюдению обществом с ограниченной ответственностью требований жилищного законодательства выявили, что в принадлежащих обществу на праве собственности "жилых помещениях отсутствуют оконные рамы, демонтирован пол, в указанные жилые помещения возможен доступ посторонних лиц". Общество в соответствии со [ст. 7.22](#) Кодекса Российской

⁷ Решение Заречного районного суда Свердловской области от 24.10.2010// Архив Заречного районного суда Свердловской области за 2010 г.

Федерации об административных правонарушениях было привлечено к административной ответственности⁸.

Если место проживания собственника неизвестно, соответственно, невозможно предупредить его о необходимости устранить нарушения.

Поскольку решение суда об удовлетворении требований о прекращении права собственности и продаже жилого помещения с публичных торгов может быть принято, если собственник после предупреждения продолжает ненадлежащие действия/бездействие, нет предупреждения собственника - нет и решения суда об удовлетворении требований.

Так, ненадлежащее предупреждение собственника, когда направленные письма возвращались в администрацию муниципалитета без вручения адресату и тем самым собственник не был надлежащим образом предупрежден о необходимости устранить нарушения, о необходимости и сроках ремонта жилья, явилось одним из оснований отказа в удовлетворении требований о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение при рассмотрении дела в Кирилловском районном суде Вологодской области⁹.

Наиболее уязвимым звеном в правовом механизме реализации положений [статьи 293](#) ГК РФ является надлежащее уведомление собственника жилого помещения в форме письменного предупреждения. Если сбор доказательственной базы представляет собой действия заинтересованной стороны, не обусловленные волеизъявлением собственника, то вынесение письменного предупреждения предполагает во многом формальное, но непосредственное участие последнего в процедуре прекращения права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение.

Вместе с тем согласно [части 1 статьи 235](#) ГК РФ право собственности прекращается при отказе собственника от права собственности. Согласно [статье 236](#) ГК РФ гражданин или юридическое лицо могут отказаться от права собственности на принадлежащее им имущество, объявив об этом либо совершив другие действия,

⁸ [Постановление](#) ФАС Уральского округа от 03.12.2011 N Ф09-9952/11-С1 по делу N А34-2707/11// СПС Консультант плюс 2013

⁹ Решение Кирилловского районного суда Вологодской области от 11.02.2010 по делу N 2-42/2010 // Архив Кирилловского районного суда Вологодской области за 2010 г.

определенно свидетельствующие об их устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество.

Согласно Положению о принятии на учет бесхозяйных недвижимых вещей, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.09.2003 N 580¹⁰ ([пункт 8](#)), документом, подтверждающим отказ собственника от права собственности на объект недвижимого имущества, является заявление собственника об отказе от права собственности, поданное в орган местного самоуправления по месту нахождения имущества

Все доказательства, подтверждающие бесхозяйственное обращение собственника с жилым помещением, подлежат рассмотрению и оценке в судебном порядке при рассмотрении конкретного гражданского дела по иску о прекращении права собственности согласно [статье 293](#) ГК РФ.

Однако подчас жилье стоит брошенным годами при наличии большого числа желающих занять его для проживания.

И занимают - на свой страх и риск, при отсутствии каких-либо документов.

Возможность применения института приобретательной давности ([статья 234](#) ГК РФ) для узаконивания прав на занятое таким образом жилье сомнительна.

Приобретательная давность предусматривает открытое, добросовестное и непрерывное владение имуществом как своим собственным. У граждан, самовольно вселившихся в пустующее разбитое жилое помещение, под сомнением наличие признака добросовестности владения. Это подтверждает правовая позиция Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ, выраженная в Постановлении Пленума от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав": давностное владение является

¹⁰ Постановление Правительства РФ от 17.09.2003 N 580 (ред. от 12.11.2004) "Об утверждении Положения о принятии на учет бесхозяйных недвижимых вещей"// Сборник законодательства РФ. 2003. N 38. ст. 3668

добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности ([пункт 15](#))¹¹.

Так, Тулунский городской суд Иркутской области отказал в удовлетворении исковых требований о признании права собственности в силу приобретательной давности на квартиру в двухквартирном доме¹². В обоснование требований истец указал, что проживает в одной из квартир двухквартирного дома, а смежная квартира на протяжении 20 лет пустует. Она брошена собственником, который уехал в неизвестном направлении. Истец следил, чтобы в квартире не собирались посторонние люди, и, не используя данную квартиру для проживания, по существу, по возможности уменьшал вред для себя и окружающих от бесхозяйственного обращения с жильем со стороны собственника. Одной из причин отказа в удовлетворении заявленных требований явилось то, что в судебном заседании не было установлено, что истец пользовался домом добросовестно. Добросовестность предполагает, что в момент приобретения вещи владелец полагает, допустимо заблуждаясь в фактических обстоятельствах, что основание, по которому к нему попала вещь, дает ему право собственности на нее. Истец же знал, что квартира принадлежит на праве собственности иному гражданину и кому именно.

Кроме того, как отметила Судебная коллегия по гражданским делам Ульяновского областного суда, "само по себе то обстоятельство, что собственник недвижимого имущества в течение определенного периода времени не пользуется принадлежащим ему имуществом и не несет расходов по его содержанию, не является основанием для лишения его права собственности, а также не является основанием для признания за другим лицом, пользующимся этим имуществом, права собственности в силу приобретательной давности"¹³.

Как представляется, проблема бесхозяйственного обращения с жильем имеет временный характер и вскоре у собственников появится осознание не только своих

¹¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. N 7. С.4

¹² Решение Тулунского городского суда Иркутской области от 21.07.2010 по делу N 2-403(10) // Архив Тулунского городского суда Иркутской области за 2010 г.

¹³ Определение Ульяновского областного суда от 21.08.2012 по делу N 33-1659/2012 // Архив Ульяновского областного суда за 2012 г.

прав, но и обязанностей. Этому способствуют и решения судов, в том числе об отказе в удовлетворении требований органов местного самоуправления о прекращении права собственности.

Такие решения обозначают проблему, носят информирующий для граждан характер о возможных последствиях в случае ненадлежащего исполнения ими как собственниками своих обязанностей по содержанию жилья.

Кроме того, судами практикуется при вынесении решения об отказе в удовлетворении требований о прекращении права собственности в резолютивной части решения устанавливать собственнику (ответчику) срок для проведения ремонтных работ и предупреждать собственника (ответчика) о том, что в случае непринятия мер по ремонту жилья право собственности может быть прекращено по решению суда¹⁴.

Однако, думается, имеет смысл более широкое освещение, в том числе в СМИ, вопроса об ответственности собственников за бесхозяйственное обращение с жильем и процедуре прекращения их права собственности. С одной стороны, это будет предупреждением для собственников о возможных для них негативных последствиях, с другой - информированием граждан о мерах по пресечению бесхозяйственного обращения собственника с жильем, которое нарушает их права и охраняемые законом интересы.

2 Гражданско-правовые средства защиты интересов собственников при прекращении права собственности

Наряду с собственно способами защиты права собственности в доктрине в качестве самостоятельной группы способов защиты выделяют гражданско-правовые средства, которые направлены на защиту интересов собственника при прекращении права собственности по основаниям, предусмотренным в законе¹⁵. К ним относятся

¹⁴ Решение Кирилловского районного суда Вологодской области от 11.02.2010 по делу N 2-42/2010// Архив Кирилловского районного суда Вологодской области за 2010 г.

¹⁵ Гражданское право: Учебник. Ч. 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 2011. С. 400.

гарантии, установленные на случай обращения в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация); при изъятии в интересах общества по решению государственных органов в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер; при изъятии у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов бесхозно содержимых культурных ценностей; при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд и в ряде других случаев.

Полагаем, что при нарушении права собственности данные гарантии реализуются в зависимости от способа защиты, который изберет потерпевший, в виде обязательственно-правовых средств защиты (когда речь пойдет о возмещении убытков) либо иных средств защиты (в случаях признания актов государственных органов или органов местного самоуправления недействительными). Однако в методологических целях упорядочивания проводимого исследования воспользуемся классификацией А.П. Сергеева.

Принудительное изъятие у собственника принадлежащего ему имущества допустимо только в случаях, прямо перечисленных в [п. 2 ст. 235](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ)¹⁶. Перечень таких случаев сформулирован исчерпывающим образом, что является одной из важных гарантий прав собственника. Конкретные основания изъятия имущества у собственника помимо его воли и в этих случаях должны быть прямо предусмотрены законом.

Изъятие имущества у собственника в названных случаях по общему правилу производится на возмездных основаниях, т.е. с компенсацией собственнику стоимости изымаемой вещи (вещей)¹⁷. Оно допускается: 1) при обращении взыскания на имущество по обязательствам; 2) при отчуждении имущества, которое не может принадлежать данному лицу в силу запрета, имеющегося в законе (вещи, изъятые из оборота или ограниченные в обороте); 3) при отчуждении недвижимости (зданий, строений и т.п.) в связи с изъятием земельного участка; 4) при выкупе

¹⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 11.02.2013)// Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. ст. 3301

¹⁷ Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. 2008. N 6. С. 10.

бесхозяйственно содержимых культурных ценностей; домашних животных; 5) при реквизиции имущества; 6) при конфискации; 7) при выплате компенсации участнику долевой собственности взамен причитающейся ему части общего имущества при ее несоразмерности выделяемой доле; 8) при приобретении права собственности на недвижимость по решению суда в случаях невозможности сноса здания или сооружения, находящихся на чужом земельном участке; 9) при выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с решением суда; 10) при изъятии у собственника земельного участка, используемого им с грубым нарушением предписаний законодательства; 11) при продаже с публичных торгов по решению суда бесхозяйственно содержимого жилого помещения; 12) при национализации имущества собственников в силу принятия специального закона¹⁸.

Принудительное изъятие путем обращения взыскания на имущество по обязательствам собственника производится только на основании судебного решения, что является важной гарантией и имеет непосредственное отношение к защите права собственности.

Прекращение права собственности на имущество, которое не может принадлежать данному лицу в силу закона ([ст. 238](#) ГК РФ), преследует, прежде всего, защиту публично-правовых интересов. При данном способе прекращения права собственности можно выделить несколько гарантий. Во-первых, по данному основанию может быть изъято лишь то имущество, которое по прямому указанию закона либо изъято из оборота, т.е. может находиться исключительно в государственной собственности, либо ограничено в обороте, в частности подлежит приобретению лишь по специальному разрешению государственных органов. Во-вторых, владелец такого имущества вправе сам произвести его отчуждение любым допускаемым законом способом в течение года, если только специальным законом не предусмотрен иной, как правило, более краткий, срок. В-третьих, если владелец самостоятельно отчуждение не производит, суд может принять решение либо о принудительной продаже такого имущества, либо о его передаче в государственную

¹⁸ Тархов В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности: Монография. Уфа, 2009. С. 162 - 163.

или муниципальную собственность. Содержание такого решения определяется, прежде всего, характером и назначением соответствующей вещи. В-четвертых, бывший собственник вправе требовать компенсации за утраченное имущество (либо в виде вырученной от продажи суммы за вычетом необходимых расходов по реализации вещи, либо в виде определенной судом компенсации)¹⁹.

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, находящееся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном [ст. 279 - 282](#) и [284 - 286](#) ГК РФ. Гарантии в данном случае следующие: выкуп такого недвижимого имущества либо его продажа с публичных торгов возможны только по решению суда, но не в административном порядке; обязательным условием изъятия является доказанность в суде невозможности использования изымаемого участка без прекращения прав собственника находящейся на участке недвижимости²⁰.

Принудительный выкуп у частного собственника бесхозяйственно содержимых культурных ценностей допускается лишь при наличии таких условий ([ст. 240](#) ГК РФ). Во-первых, речь идет не о любых, а только об особо охраняемых государством культурных ценностях²¹. Во-вторых, в судебном порядке требуется установить не только факт бесхозяйственного содержания этих ценностей, но и реальную угрозу утраты ими своего значения в результате соответствующего бездействия или действий их собственника. В-третьих, собственник изымаемых культурных ценностей получает за них компенсацию - либо в виде вырученной от их продажи суммы, либо в виде иной компенсации, установленной по соглашению с выкупающим их органом государства или решением суда. Аналогичны условия изъятия и домашних животных при жестоком обращении с ними.

¹⁹ Гражданское право: Учебник. Т. 1 / Под ред. В.А. Суханова. М., 2009. С. 445.

²⁰ Гархов В.А., Рыбаков В.А. Указ. соч. С. 164.

²¹ Закон РФ от 15.04.1993 N 4804-1 (ред. от 06.12.2011) "О вывозе и ввозе культурных ценностей"// "Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. N 20. ст. 718.

Реквизиция представляет собой "традиционное для всякого правопорядка основание прекращения права собственности граждан и юридических лиц"²² и стоит в одном ряду с национализацией имущества, однако производится только в следующих целях: а) для устранения обстоятельств, носящих чрезвычайный характер; б) для экстренного устранения вреда, причиненного в результате чрезвычайных ситуаций.

Конфискация представляет собой безвозмездное изъятие имущества у собственника в случаях, предусмотренных законом. Как правило, она назначается в виде меры наказания, предусмотренной Уголовным [кодексом](#) Российской Федерации, а также при совершении административных проступков и таможенных правил. Конфискация может производиться как на основании судебного решения (например, как санкция за совершенное преступление в соответствии с нормами Уголовного кодекса Российской Федерации), так и в административном порядке (например, таможенными органами)²³.

Следующая группа гарантий - это гарантии при прекращении долевой собственности и выплате имущественной стоимости доли. Вопрос о выплате денежной компенсации вместо выдела доли в натуре решается судом в каждом конкретном случае на основании исследования и оценки в совокупности всех доказательств, подтверждающих, в частности, нуждаемость в использовании имущества в силу возраста, состояния здоровья, профессиональной деятельности, наличия детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных, и т.д. Поэтому в отдельных случаях суд может передать неделимую вещь - автомашину, библиотеку, оборудование - в собственность одному из участников независимо от размера долей остальных участников общей собственности, с компенсацией последним стоимости их долей.

Отличаются спецификой гарантии прав собственника при изъятии земельных участков для государственных нужд. При необходимости использования земельного

²² Нам К., Горбачев Д. [Конституционные гарантии охраны права собственности](#) // Хозяйство и право. 2012. N 11. С. 125.

²³ Горбачев Д., Нам К. [Конституционные гарантии охраны права собственности](#) // Хозяйство и право. 2009. N 11. С.5-11

участка, принадлежащего лицу на праве собственности, для государственных и муниципальных нужд такой участок может быть изъят у собственника путем выкупа, т.е. с уплатой собственнику соответствующей стоимости данного участка в соответствии со [ст. 281](#) ГК РФ.

Земельный кодекс РФ ([ст. 49](#))²⁴ предусматривает, что изъятие, в том числе выкуп, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных: с выполнением международных обязательств Российской Федерации; с размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов размещения этих объектов; с иными обстоятельствами, установленными федеральными законами. При этом принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка по решению суда ([ст. 55](#))²⁵.

Ограничения изъятия установлены для земель отдельных категорий. Так, возможность изъятия для государственных и муниципальных нужд участков земель сельскохозяйственного назначения зависит от качества этих земель и от целей их дальнейшего использования. Не могут быть изъяты для иных целей вообще особо продуктивные сельскохозяйственные угодья, включенные законодательством субъекта РФ в специальный перечень. Лишь в исключительных случаях, перечисленных в [п. 3 ст. 79](#) ЗК РФ, допускается изъятие сельскохозяйственных угодий с кадастровой стоимостью, превышающей среднерайонный уровень. К таким случаям, кроме выполнения международных обязательств РФ, отнесены: обеспечение обороны и безопасности государства; разработка месторождений полезных ископаемых (за исключением общераспространенных); содержание объектов культурного наследия РФ; строительство и содержание объектов культурно-бытового, социального, образовательного назначения, автомобильных

²⁴ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.03.2013)// Собрание законодательства РФ. 2001. N 44. ст. 4147

²⁵ [Комментарий](#) к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. Т.Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. М., 2012. С. 417.

дорог, магистральных трубопроводов, линий электропередачи, связи и других подобных сооружений при отсутствии других вариантов возможного их размещения. В остальных случаях возможно изъятие только земель, не пригодных для сельскохозяйственного производства, либо сельскохозяйственных угодий худшего качества по кадастровой оценке²⁶.

Следует также подчеркнуть, что принудительное отчуждение недвижимого имущества, находящегося в собственности граждан, допускается в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд и по требованию государственного органа или органа местного самоуправления.

Следующее основание прекращения права собственности - изъятие у собственника земельного участка, используемого с грубым нарушением предписаний законодательства. ЗК РФ в [ст. 45](#) содержит основания изъятия земельных участков в подобных случаях у землевладельцев и землепользователей, но не распространяет их на собственников. Основания же прекращения права собственности на земельный участок, который не используется в соответствии с его назначением либо используется с нарушением законодательства, предписаны в [ст. 284](#) и [ст. 285](#) ГК РФ. Так, земельный участок может быть изъят у собственника не в любом случае неиспользования его по назначению, а лишь в случае, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом ([ст. 284](#) ГК РФ). Кроме того, земельный участок может быть изъят у собственника, если его использование осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, 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. Таким образом, изъятие

²⁶ Ельникова Е.В. [Прекращение права собственности на землю](#) // Бюллетень нотариальной практики. 2000. N 1. С.11-17

земельного участка применяется лишь в случаях грубого нарушения земельного законодательства.

Отметим, что ни в земельном, ни в гражданском законодательстве четко не определен порядок изъятия земельных участков у собственников при ненадлежащем их использовании. [Статья 286](#) ГК РФ для установления органа государственной власти или местного самоуправления, уполномоченного принимать решения об изъятии земельных участков в случае ненадлежащего их использования, а также порядка обязательного заблаговременного предупреждения собственников участков о допущенных нарушениях отсылает к земельному законодательству. [Статья 54](#) ЗК РФ устанавливает такой порядок лишь для землевладельцев и землепользователей. Таким образом, определенный правовой вакуум в данном вопросе присутствует.

Вторым моментом является вопрос о возмездности-безвозмездности изъятия земельного участка в указанном случае. Авторы комментариев к земельному законодательству чаще склоняются к безвозмездности изъятия. Думается, что такая трактовка не вполне соответствует основам гражданского законодательства. В ГК РФ имеется подобная норма о прекращении права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение ([ст. 293](#)), которая однозначно предусматривает по решению суда продажу с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов по исполнению судебного решения. Аналогичная норма установлена в [ст. 240](#) ГК РФ. При выкупе бесхозяйственно содержимых ценностей собственнику возмещается их собственность в размере, установленном соглашением, а в случае спора - судом. При продаже с публичных торгов собственнику передается вырученная от продажи сумма за вычетом расходов на проведение торгов. Полагаем, более верным будет включение в земельное законодательство гарантий изъятия у собственника таких земельных участков, в частности правила о возмездности изъятия²⁷.

²⁷ Комментарий к Земельному кодексу // Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации. М., 2012. С.190

Следующее основание прекращения права собственности - бесхозяйственное содержание жилого помещения. Использование жилого помещения не по назначению, либо систематическое нарушение собственником такого помещения прав и интересов соседей, либо бесхозяйственное обращение собственника со своим жильем могут стать основанием для принятия судом по иску органа местного самоуправления решения о продаже такого жилого помещения с публичных торгов, т.е. о принудительном отчуждении принадлежащей собственнику недвижимости. Собственник жилья должен быть предварительно предупрежден органом местного самоуправления о необходимости устранения допущенных им нарушений (в том числе с установлением соразмерного, разумного срока для этих целей, включая необходимый ремонт разрушаемого помещения). Лишь после этого он подвергается риску судебного изъятия и принудительной реализации принадлежащего ему объекта недвижимости ([ст. 293](#) ГК РФ)²⁸.

Гарантиями в случаях прекращения права собственности на жилые помещения по данному основанию выступают: предварительное предупреждение собственника, предоставление срока для устранения нарушений, судебный порядок изъятия, продажа с публичных торгов.

Существуют и административные гарантии в случаях прекращения права собственности. Например, Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. N 1086 утверждено [Положение](#) о государственной жилищной инспекции в Российской Федерации. Главной задачей указанного государственного органа является контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, независимо от его принадлежности, в частности обеспечения прав и законных интересов граждан и государства.

Последним основанием прекращения права собственности выступает национализация. Действующий закон не исключает обращения в государственную собственность имущества, находящегося в частной собственности граждан и юридических лиц ([п. 2 ст. 235](#), [ст. 306](#) ГК РФ). Однако оно может осуществляться лишь на основании специального федерального закона и с возмещением

²⁸ Гражданское право: В 2 т. Т. 1 / Отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд. М., 2008. С. 429.

собственнику не только стоимости вещи (имущества), но и всех причиненных этим убытков.

Названные нормы [ГК РФ](#) противоречат [п. 3 ст. 35](#) Конституции РФ, который устанавливает: "Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения"²⁹. Следовательно, возмещение подлежит выплате предварительно, т.е. до издания акта, предусматривающего принудительное отчуждение имущества. Конституция не предусматривает возмещения убытков и, естественно, не требует наличия причинной связи между актом, предусматривающим принудительное отчуждение, и убытками³⁰. Полагаем, что при национализации имущества следует руководствоваться положениями [Конституции](#), а не федерального кодифицированного закона, поскольку именно Конституция имеет высшую юридическую силу.

Итак, гарантиями при национализации являются предварительное и равноценное возмещение стоимости имущества, издание федерального закона о национализации.

Указанные гарантии реализуются в вещно-правовых, обязательно-правовых или иных способах защиты права собственности. Однако их включение в законодательство имеет самостоятельное значение, поскольку позволяет в полной мере защитить субъективное право собственника в случаях изъятия его имущества.

²⁹ Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.// Собрание законодательства РФ. 2009. N 4. ст. 445

³⁰ [Комментарий](#) к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть первая) (постатейный) / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М., 2012. С. 513.

Заключение

Гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество.

Отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом.

Субъектами отказа от права собственности по данной [статье](#) могут быть физические и юридические лица, но не государство и муниципальные образования, в связи, с чем данные нормы не должны распространяться на право хозяйственного ведения и оперативного управления, поскольку право собственности принадлежит публичным образованиям. Однако нормы [статьи](#) применяются на практике не только к праву собственности, но и к другим вещным правам, в частности к праву хозяйственного ведения

К действиям, свидетельствующим об отказе собственника от права собственности, относятся подача заявления об отказе от вещи, сделанная как в письменной, так и в устной форме, выбрасывание вещи, необеспечение надлежащего содержания, приводящее к прекращению существования вещи (разрушение, утрата ценности и т.п.), и др.

К обязанностям, которые не прекращаются в связи с отказом от права собственности, можно отнести налоговое бремя, ответственность за вред, причиненный данной вещью, в том числе за вред, причиненный источником повышенной опасности ([ст. 1079](#) ГК РФ), и др.



Список использованных источников

Нормативно-правовые акты	
1	Конвенция о защите прав человека и основных свобод: Заключена в г. Риме 04.11.1950 г.// Собрание законодательства РФ. 2001. N 2. ст. 163
2	Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.// Собрание законодательства РФ. 2009. N 4. ст. 445
3	Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 25.12.2012)// Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 14
4	Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 11.02.2013)// Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. ст. 3301
5	Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.03.2013)// Собрание законодательства РФ. 2001. N 44. ст. 4147
6	Закон РФ от 15.04.1993 N 4804-1 (ред. от 06.12.2011) "О вывозе и ввозе культурных ценностей"// "Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. N 20. ст. 718.
7	Постановление Правительства РФ от 17.09.2003 N 580 (ред. от 12.11.2004) "Об утверждении Положения о принятии на учет бесхозяйных недвижимых вещей"// Собрание законодательства РФ. 2003. N 38. ст. 3668
Научная и специальная литература	
8	Возникновение, прекращение и защита права собственности: постатейный комментарий глав 13, 14, 15 и 20 Гражданского кодекса Российской Федерации / В.В. Андропов, Б.М. Гонгало, А.В. Коновалов и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2009. 254 с.
9	Горбачев Д., Нам К. Конституционные гарантии охраны права собственности // Хозяйство и право. 2009. N 11. С.5-11
10	Гражданское право: В 2 т. Т. 1 / Отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд. М., 2008. С. 429.

11	Гражданское право: Учебник. Ч. 1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М., 2011. С. 400.
12	Егорова А. Брошенное жилье забирают по суду // Российская газета. Неделя. N 4577. 31.01.2008
13	Ельникова Е.В. Прекращение права собственности на землю // Бюллетень нотариальной практики. 2000. N 1. С.11-17
14	Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть первая) (постатейный) / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М., 2012. С. 513.
15	Комментарий к Земельному кодексу // Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации. М., 2012. С.190
16	Нам К., Горбачев Д. Конституционные гарантии охраны права собственности // Хозяйство и право. 2012. N 11. С. 125
17	Суханов Е.А. Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. 2008. N 6. С. 10.
18	Тархов В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности: Монография. Уфа, 2009. С. 162 - 163.
Судебная практика	
19	Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"// Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. N 7. С.4
20	О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2009. N 9.
21	Определение Ульяновского областного суда от 21.08.2012 по делу N 33-1659/2012 // Архив Ульяновского областного суда за 2012 г.
22	Решение Кирилловского районного суда Вологодской области от 11.02.2010 по делу N 2-42/2010// Архив Кирилловского районного суда Вологодской

	области за 2010 г.
23	Решение Тулунского городского суда Иркутской области от 21.07.2010 по делу N 2-403(10)// Архив Тулунского городского суда Иркутской области за 2010 г.
24	Постановление ФАС Уральского округа от 03.12.2011 N Ф09-9952/11-С1 по делу N А34-2707/11// СПС Консультант плюс 2013
25	Решение Кирилловского районного суда Вологодской области от 11.02.2010 по делу N 2-42/2010 // Архив Кирилловского районного суда Вологодской области за 2010 г.
26	Решение Заречного районного суда Свердловской области от 24.10.2010// Архив Заречного районного суда Свердловской области за 2010 г.
27	Решение Ветлужского районного суда Нижегородской области от 24.12.2011// Архив Ветлужского районного суда Нижегородской области за 2011 г

Приложения

Приложение А	 Приложение А.rar
Приложение Б	 Приложение Б.rar