

840  
17.12.16

## РЕЦЕНЗИЯ

на курсовую работу по Гражданскому праву  
на тему "Понятие и содержание права собственности граждан"

выполненную студентом 2 курса Заочной формы обучения 21-3 группы

Ананчук Е.М.  
(Ф.И.О.)

1. Все требования предъявляемые к написанию курсовой работы выполнены (план, введение, содержание, заключение, список использованной литературы) (да, нет)
2. Тема курсовой работы раскрыта (полностью, частично, нет)
3. Использование научной литературы при выполнении курсовой работы (2, 3, 4, 5)
4. Использование эмпирического материала при написании курсовой работы (2, 3, 4, 5)
5. Наличие собственных выводов, предложений, точек зрения и их аргументация (2, 3, 4, 5)
6. Стиль и уровень грамотности выполнения курсовой работы (2, 3, 4, 5)
7. Качество оформления курсовой работы (2, 3, 4, 5)
8. Основные вопросы, выносимые на защиту курсовой работы, или замечания, требующие дополнительной письменной переработки (да, нет)

Представленная курсовая работа может быть принята к защите

Курсовая работа допущена к защите «21» декабря 2016г.

Преподаватель А.В. Мискин А.В. Мискин  
подпись Ф.И.О.

Курсовая работа защищена на оценку "Хор"  
«24» декабря 2016г.

Преподаватель А.В. Мискин А.В. Мискин  
подпись Ф.И.О.

840  
17.12.16

**Российская Академия Адвокатуры и Нотариата**

**Юридический факультет**

Кафедра гражданского права

**Курсовая работа**

на тему

**«Понятие и содержание права собственности граждан»**

Выполнил(а): студентка 2-го курса  
заочного отделения  
группы 21-3  
**Ананичук Е.М.**

Проверил(а): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Москва 2016

## Содержание

Введение.....	3
<u>Глава 1.</u> Понятие и содержание права собственности граждан.....	6
1.1 Понятие собственности и права собственности граждан.....	6
1.2 Объекты права собственности граждан.....	9
1.3 Субъекты права собственности граждан.....	12
<u>Глава 2.</u> Приобретение и осуществление прав собственности граждан.....	14
2.1 Понятие и сущность приобретения права собственности.....	14
2.2 Содержание и осуществление права собственности гражданами.....	19
Заключение.....	29
Список использованной литературы.....	32

## ВВЕДЕНИЕ

Собственность, согласно Гражданскому законодательству РФ, – это отношение между людьми, группами людей по поводу присвоения вещей, через эти вещи. Главным элементом собственности, без которого она, собственно, и не существует, является присвоенность объекта собственности конкретным лицом (лицами). Отсюда следует, что у любой собственности есть свой субъект. Поэтому не случайно, что именно по субъекту и выделяют основные формы собственности: государственная, муниципальная, частная.

Право собственности является наиболее полным правом на вещь.

Собственник обладает самыми широкими распорядительными полномочиями: он может отчуждать вещь, менять ее хозяйственное значение, ухудшать свойства вещи и даже уничтожать ее. Главное качество права собственности граждан – соединение наиболее абсолютного господства лица над вещью, с правом распоряжения ею, правом определять ее судьбу (продать, обменять, заложить, уничтожить).

Актуальность темы исследования. Право собственности в качестве системы социально-экономических отношений изучается с момента возникновения правоведения как науки. Это вполне объяснимо экономическим, политическим и иным значением собственности в становлении и развитии общества в целом и отдельного индивида в частности. Собственность предопределяет материальную основу жизни и существенным образом влияет на духовную. Право собственности как субъективное гражданское право есть возможность лица по своему усмотрению, своей

волей и в своем интересе и в пределах, установленных законом, владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, одновременно принимая на себя бремя и риск его содержания.

После проведенных в России реформ человек, его права и свободы признаются высшей ценностью. В законодательстве появилась частная собственность, в гражданский оборот стали вовлекаться земли, здания, сооружения и другие объекты недвижимости. Право собственности признано одним из основных экономических прав человека. Имущество может находиться в собственности граждан, юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Граждане рассматриваются в качестве самостоятельных субъектов гражданского оборота и могут вступать в любые не запрещенные законом правоотношения, могут приобретать в собственность самые разнообразные материальные объекты, количество и стоимость которых не ограничивается, за исключением случаев, когда это прямо установлено законом (п.п. 1, 2 ст. 213 ГК РФ).

Конституция Российской Федерации закрепляет и гарантирует гражданам право частной собственности, а законодательная система призвана обеспечить

каждому защите права собственности от нарушений.

В связи с актуальностью основания приобретения права собственности гражданами, полагаю значимым исследование данной темы. Ведь важно не только провозгласить возможность приобретения тех или иных объектов в собственность, но и закрепить основания, в соответствии с которыми такое приобретение будет законным.

Не менее важное значение имеют и основания прекращения права собственности. Они должны быть особо тщательно регламентированы с целью защиты и сохранения неприкосновенности права собственности.

Вопросы приобретения, осуществления и прекращения права собственности гражданами не оставались без внимания правовой науки, однако в советский период они рассматривались в рамках государственных хозяйствующих субъектов, а иные участники гражданского оборота выпадали из поля зрения правовой науки.

Основания возникновения права собственности делятся на первоначальные и производные, но критерии разграничения первоначальных и производных способов приобретения права собственности различны. В одних случаях предпочтение отдается критерию воли, в других - критерию правопреемства. Этот спор имеет не только теоретическое, но и практическое значение.

Осуществление права собственности представляет определенные проблемы в связи с различным пониманием содержания правомочий собственника.

Прекращение права собственности может происходить добровольно — по воле собственника, а также принудительно. Принудительные случаи изъятия имущества у собственника установлены в законодательстве исчерпывающим образом. Эти случаи должны соответствовать ч. 3 ст. 35 Конституции РФ, согласно которой «никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда».

Объектом исследования явились общественные отношения в сфере правового регулирования приобретения и прекращения права собственности гражданами.

Предметом исследования выступает совокупность гражданско-правовых норм, регулирующих отношения по приобретению, осуществлению и прекращению права собственности гражданами, основные положения науки гражданского права по данным вопросам, материалы судебной практики, современные проблемы правоприменительной деятельности и пути их разрешения.

Целью работы является исследование теоретических вопросов приобретения, осуществление и прекращение права собственности граждан и круга проблем, возникающих в связи с его приобретением (прекращением) гражданами, анализ практики применения соответствующих норм, внесение на этой основе предложений по совершенствованию законодательства, толкованию и порядку применения конкретных правил.

В работе были поставлены и разрешены следующие задачи исследования: рассмотреть понятие собственности и права собственности;

рассмотреть вопросы осуществления права собственности гражданами; проанализировать основания приобретения и прекращения права собственности;

выявить и исследовать наиболее актуальные проблемы приобретения и прекращения права собственности гражданами;

сформулировать конкретные выводы и предложения по совершенствованию гражданского законодательства в данной сфере;

- проанализировать гражданско-правовые основания приобретения (прекращения) права собственности.

Методы исследования. В работе использовались различные общенаучные методы исследования диалектический - способ познания действительности в ее развитии исторический и сравнительно-правовой, без использования которых трудно понять тенденции в сфере развития права собственности; структурно-правовой, позволяющий уяснить компоновку отдельных норм и их совокупное влияние на регулируемые отношения функциональный и формально-логический.

Структура работы. Дипломная работа состоит из введения, трех глав в которых содержатся таблицы, заключения и список использованных источников и литературы.

# ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

## 1.1 Понятие собственности и права собственности

Устойчивый взгляд на собственность как на экономическую категорию сформировался в отечественной юридической литературе в советский период. С этой точки зрения собственность представляется как "общественная форма присвоения произведенных материальных благ", а отношения собственности - как определенные производственные, экономические отношения, заключающиеся в состоянии присвоенности, принадлежности материальных благ отдельным лицам или группе лиц<sup>1</sup>. Право собственности в данном случае рассматривается как надстроечное явление, призванное регулировать волевою сторону базисных - экономических, производственных - отношений<sup>2</sup>. Таким образом, право собственности может существовать, только если существует собственность как

экономическая категория, другими словами, имеет место присвоение (присвоенность) как экономическое, производственное отношение.

С данной позицией трудно не согласиться. Вместе с тем обращает на себя внимание то, что в римском праве под присвоением понимался один из непосредственных (первоначальных) способов приобретения права собственности. Присвоена могла быть только та вещь, которая никогда никому не принадлежала (дикие животные) или хотя ранее и принадлежала какому-либо лицу, но к моменту присвоения перестала ему принадлежать. Не определяя специальным образом понятие собственности, римляне тем не менее рассматривали данный институт как исконный, существовавший уже в старом гражданском праве. Для обозначения собственности использовались термины "dominium" и "proprietas", означавшие господство, власть лица над вещью, возможность владеть, пользоваться и распоряжаться ею, за известными ограничениями, наложенными государством в интересах общего блага или отдельных лиц<sup>3</sup>. Как видно, римское право не рассматривало присвоение как результат какого-либо производства, да и отношениям собственности не придавалось какое-либо производственное, экономическое содержание.

Надо заметить, что римляне не единственные, кто не выделял в отношениях собственности экономического характера. Джон Локк и такие его последователи, как Адам Смит, Клод Гельвеций, рассматривали собственность как некую целостность, включающую в себя равнозначные неразрывно связанные между собой компоненты: жизнь, свободу и имущество человека, созданное своим трудом<sup>4</sup>.

В результате на сегодняшний день право собственности в юридической литературе традиционно рассматривается с объективной (право собственности - юридический институт, представляющий собой совокупность правовых норм) и субъективной (право собственности - субъективное гражданское право,

предоставляющее возможность своему обладателю - собственнику определять характер и направления использования

принадлежащего ему имущества, осуществляя над ним полное хозяйственное господство) точек зрения, что не дает понимания сущности права собственности как такового, не раскрывает его понятие<sup>5</sup>.

Законодатель и вовсе ограничивается перечислением правомочий, составляющих содержание права собственности, придерживаясь в этой части завидной стабильности, начиная со Свода законов гражданских. Как отмечают Е.А. Васильев и А.С. Комаров собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (ст. 420 Свода законов гражданских (т. 10, ч. 1), ст. 58 ГК РСФСР 1922 г., ст. 92 ГК РСФСР 1964 г., ст. 209 ГК РФ). Очевидно, что перечисление правомочий также не дает нам понимания права собственности, тем более что их перечень не является универсальным для различных право порядков. Согласно ст. 544 Французского гражданского кодекса собственность есть право пользования и распоряжения вещами наиболее абсолютным образом, лишь бы пользование не было запрещено законами и регламентами. Согласно § 903 Германского гражданского уложения собственник вещи может в той мере, в какой тому не препятствуют закон или права третьих лиц, распоряжаться вещью по своему усмотрению и устранять любое воздействие со стороны других лиц. В англо-американском праве на законодательном уровне не закреплены ни понятие права собственности, ни правомочия, составляющие его содержание. Применяемая в данной правовой системе конструкция расщепленной собственности позволяет выделять разновидности права собственности, содержащие в себе различные сочетания правомочий, которых в англо-американском праве насчитывают от двух (пользование и распоряжение) до нескольких десятков<sup>6</sup>.

Как видно, понятие собственности, несмотря на свою многовековую историю, юридической наукой в должной мере не изучено. Данное обстоятельство нашло свое отражение и в нормах действующего законодательства РФ, где в значительной степени сделан акцент на

регулирование отношений собственности как отношений экономического, товарно-денежного характера. Так, именно экономическому пониманию собственности мы обязаны наличием в законодательстве различных форм собственности. Согласно ст. 8 Конституции РФ, ст. 212 ГК РФ в зависимости от того, кто является правообладателем, различают частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности. Различные формы собственности не означают какого-либо разнообразия права собственности, но обуславливают особенности осуществления собственниками правомочий и специфику приобретения и прекращения права. Государственное и муниципальное имущество по общему правилу может отчуждаться в частную собственность только в процессе приватизации, только государство и

муниципальные образования могут приобретать имущество в собственность в связи с изъятием его для государственных или муниципальных нужд, а также в связи с реквизицией и национализацией, и только указанные субъекты могут распоряжаться имуществом путем передачи его определенным законом субъектам гражданских правоотношений в постоянное (бессрочное) пользование (земельные участки) и хозяйственное ведение (недвижимость, расположенная на земельных участках, и движимое имущество) и др.

Для частной собственности физических лиц характерен переход права в порядке наследования, что в том числе предполагает возможность распоряжения имуществом на случай смерти путем составления завещания, приобретение права путем выплаты пая членом жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива и др.

Основанием возникновения права собственности у юридических лиц является внесение имущества в уставные, складочные капиталы, паевые фонды, отдельные юридические лица (религиозные организации, фонды и др.) вправе владеть, пользоваться и распоряжаться своей собственностью только в соответствии с целями и задачами осуществляемой ими уставной деятельности, предусмотренной учредительными документами, и др. Вместе с тем все эти особенности, созданные искусственным путем, говорят лишь о разнообразии субъектов права собственности и об особенностях его осуществления каждым из них.

В то же время признаки права собственности как юридической категории будут присущи праву собственности независимо от его формы. К таким признакам Г.Ф. Шершеневич относил: 1) власть в ее юридическом значении; 2) объект в виде материального предмета, т.е. вещи; 3) исключительность и независимость от посторонних лиц при осуществлении права собственности; 4) соединение с правом собственности отдельных прав владения, пользования и распоряжения (данный признак Г.Ф. Шершеневич относил к числу неудачных); 5) наличие установленных законом ограничений осуществления права и 6) бессрочность права собственности как вечная и потомственная связь определенного субъекта с определенным объектом, существующая до тех пор, пока не наступит юридический факт, разрывающий ее<sup>7</sup>. В современном праве выделяют следующие признаки права собственности: 1) совокупность прав владения, пользования и распоряжения вещью, представляющую собой систему отношений собственника к вещи и по поводу ее использования совместно с другими лицами; 2) обязанность собственника осуществлять действия в отношении своего имущества, не нарушая права и интересы иных лиц; 3) объект права собственности в виде предмета материального мира, т.е. вещь; 4) несение собственником бремени содержания и риска случайной гибели или повреждения принадлежащих ему вещей<sup>8</sup>. Из перечисленных признаков оставшийся неизменным признак об объекте права собственности, которым признается вещь, является, на наш взгляд, одним из наиболее значимых.

## 1.2 Объекты права собственности граждан

В условиях рыночной экономики принципиальные изменения претерпел подход законодателя к определению круга объектов, которые могут находиться в собственности граждан.

По

ранее действовавшему законодательству собственность граждан в соответствии с ее потребительским назначением распространялась, главным образом, на предметы потребления, причем и их количество зачастую ограничивалось. Что же касается средств производства, то гражданин мог быть собственником лишь мелких средств производства, а их использование с привлечением наемного труда, как правило, не допускалось.

Ныне положение изменилось коренным образом. Начиная с законов о собственности, принятых на общесоюзном, а затем и на республиканском уровне, нормотворческие органы пошли по пути снятия существовавших на сей счет ограничений. И это вполне понятно, поскольку ныне всячески поощряется использование гражданами своего имущества не только в потребительских, но и в предпринимательских целях, что в свою очередь привело к отказу от попыток замкнуть собственность граждан почти исключительно на предметах потребления.

В новом гражданском законодательстве относительно круга объектов, собственниками которых могут быть граждане, закреплены следующие принципиальные положения. Во-первых, в собственности граждан может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может им принадлежать. Во-вторых, количество и стоимость имущества, которое может находиться в собственности граждан, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены федеральным законом в целях, предусмотренных п. 3 ст. 55 Конституции РФ и абз. 2 п. 2 ст. 1 ГК РФ (п. 1 и 2 ст. 213 ГК РФ). Эти ограничения могут быть установлены законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства<sup>9</sup>.

Следует особо подчеркнуть, что отнесение отдельных видов имущества к числу такового, которое вообще не может принадлежать гражданам, равно как и установление ограничений по количеству и стоимости имущества, которое может находиться в собственности граждан, могут быть предусмотрены только законом. В иных правовых актах, в том числе в указах Президента и постановлениях Правительства, эти вопросы не могут и не должны решаться, что является для собственника гарантией, в какой-то мере обеспечивающей устойчивость его имущественного положения и беспрепятственное осуществление его прав.

Объекты права собственности граждан могут подпадать как под общий, так и под специальный правовой режим. Если в законах и подзаконных нормативных актах, изданных соответствующими органами в пределах их компетенции, для объектов, находящихся в собственности граждан, не установлен специальный правовой режим, то они подпадают под действие общего режима.

Это значит, что в отношении указанных объектов нет каких-либо специальных правил, которые граждане должны соблюдать, и что при осуществлении своих прав на них они не должны лишь выходить за те общие пределы, которые очерчены в п. 1 ст. 10 ГК РФ.

Сложнее обстоит дело с имуществом, в отношении которого установлен специальный правовой режим. Прежде всего на недвижимое имущество - земельные участки, жилые дома, многолетние насаждения и т.д. Вещные права на указанное имущество, равно как и сделки с ними подлежат государственной регистрации. Отдельные виды недвижимого имущества подлежат также специальной регистрации (например, морские суда).

Особые правила установлены для приобретения прав на объекты, относящиеся к недвижимости. Так, регистрации прав на земельный участок предшествует его отвод. Для возведения жилого дома помимо отвода участка и регистрации права на него за застройщиком требуется утверждение проекта постройки дома, получение разрешения на строительство, соблюдение целого ряда землеустроительных, противопожарных, санитарных, экологических, строительных и иных норм и правил. И после приобретения в установленном законом порядке прав на недвижимость на собственнике лежит целый ряд повинностей и обременений. В их числе уплата налога на недвижимость.<sup>10</sup>

Со вступлением в силу нового Земельного кодекса РФ введена в действие и гл. 17 ГК. Поэтому возникает вопрос о разграничении сферы действия и соотношении земельного и гражданского законодательства. Согласно п. 1 ст. 3 ЗК земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в РФ, а в соответствии с п. 3 этой же статьи имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, иными специальными федеральными законами. Гражданское законодательство в соответствии с Конституцией РФ отнесено к исключительной компетенции Российской Федерации (ст. 71), а земельное - находится в совместном ведении РФ и ее субъектов (ст. 72). Вышесказанному корреспондирует и положение п. 1 ст. 2 ЗК, согласно которому нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов РФ, должны соответствовать Земельному кодексу.

Специальный правовой режим распространяется и на объекты, не относящиеся

к недвижимости. Таковы транспортные средства, подлежащие специальной регистрации, оружие, на приобретение которого требуется специальное разрешение, сильнодействующие яды, которые могут применяться в лечебных, научных и производственных целях и ряд других объектов, оборотоспособность которых ограничена. Специальный режим указанных объектов выражается в особых правилах их хранения и учета, запрещения передавать их кому бы то ни было без надлежащего разрешения, соблюдении особых мер предосторожности при обращении с ними.

Специальный правовой режим распространяется на продуктивный и рабочий скот и

прочих домашних животных (соблюдение ветеринарных и санитарных правил их содержания, правил благоустройства населенных пунктов и т.д.).

В связи с тем, что все большее число граждан становится участниками хозяйственных товариществ и обществ, выступает на рынке ценных бумаг, в их собственности оказывается немало акций и иных ценных бумаг, удостоверяющих их участие в соответствующем товариществе (обществе) и дающих право на получение прибыли (дивиденда).<sup>11</sup>

Их оборот подчиняется особым правилам, и в этом смысле они также подпадают под специальный правовой режим.

Правовая доктрина западных стран уже признает органы и ткани человека в качестве особого объекта права собственности. Схожие ситуации возможны и в нашем правоприменении. Так, к примеру, ст. 8 Закона РФ от 22 декабря 1992 г. "О трансплантации органов и (или) тканей человека" установлена презумпция согласия покойного, данного им при жизни, и согласия его близких родственников на изъятие органов и (или) тканей у трупа для их трансплантации реципиенту.

Таким образом, отечественный законодатель также близок к тому, чтобы признать органы и ткани человека вещами. К тому же перечень объектов гражданских прав, приведенный в ст. 128 ГК, не может быть замкнутым в принципе. Установленный ч. 4 ст. 1 Закона "О трансплантации..." запрет на куплю-продажу органов и (или) тканей человека в целом не меняет ситуацию, поскольку, во-первых, подобный запрет не означает невозможности органов и (или) тканей человека быть предметом иных сделок, связанных с их отчуждением; во-вторых, изъятие органов и (или) тканей допускается и у живого донора с его согласия (т.е. человек самостоятельно распоряжается принадлежащими ему органами и (или) тканями); в-третьих, платное донорство допускается ст. 1 Закона РФ от 9 июня 1993 г. "О донорстве крови и ее компонентов"<sup>12</sup>. Кроме того, согласно ч. 2 ст. 15 Закона "О трансплантации..."<sup>13</sup>, его действие не распространяется на

препараты и пересадочные материалы, для приготовления которых использованы тканевые компоненты, т.е., с одной стороны, допускается купля-продажа указанных препаратов и материалов, в том числе, с участием

учреждений здравоохранения, а, с другой, учитывая содержание ст. 8 Закона, становится неясным, имеет ли вообще какое-то правовое значение несогласие покойного при жизни и его близких родственников на изъятие тканей для иных целей, нежели трансплантация реципиенту.

В тех случаях, когда гражданину отказывают в даче разрешения на приобретение каком-либо имущества и удостоверении прав на него, накладывают на имущество обременения, чинят препятствия в осуществлении прав на него, гражданин может обратиться в суд с жалобой на действия соответствующих государственных органов, органов местного самоуправления и их должностных лиц.

Одной из актуальных проблем регулирования отношений собственности является проблема установления гармоничного сочетания норм публичного и частного права. Как правильно отмечают отдельные авторы, эйфория частнособственнической предпринимательской деятельности привела к тому, что цементирующее публичное начало было забыто<sup>14</sup>. Поэтому очень важное значение приобретает в современных условиях государственное регулирование экономики в целом и отношений собственности в частности.

По ранее действовавшему законодательству собственность граждан в соответствии с ее потребительским назначением распространялась главным образом на предметы потребления. Что же касается средств потребления, то гражданин мог быть собственником лишь мелких средств производства, а их использование с привлечением наемного труда, как правило, не допускалось. По новому законодательству граждане могут быть собственниками любого имущества, в том числе различных видов недвижимости, включая земельные участки, предприятия как имущественные комплексы (ст. 132 ГК РФ), а также иметь в собственности оборудование, транспортные средства и другие средства производства.

Однако, несмотря на то, что действующее законодательство устранило количественные, стоимостные и временные ограничения на объекты права собственности граждан, Гражданский кодекс допускает установление законом правил, ограничивающих возможность приобретения в частную собственность отдельных видов имущества (ст. 213 ГК РФ).

Объектом права собственности граждан не может быть имущество, изъятое из оборота, поскольку оно составляет объект исключительной собственности Российской Федерации.

### 1.3 Субъекты права собственности граждан.

На первый взгляд, ответ на вопрос о субъекте права собственности граждан предельно прост: в качестве такового выступает гражданин. Дело, однако, в том, что гражданин как субъект права собственности выступает в

разных правовых качествах. В одних случаях перед нами наемный работник, в других - индивидуальный предприниматель, в третьих - предприниматель, выступающий в маске юридического лица, и т.д. Все это не может не сказаться на положении гражданина как субъекта права собственности. Обратим внимание на то, что гражданин может заниматься предпринимательской деятельностью, лишь будучи зарегистрирован в установленном законом порядке. Поэтому все случаи, когда гражданин в качестве собственника вводит свое имущество в гражданский оборот, следует разбить на две группы. К первой отнести те, когда выступление гражданина в качестве собственника регистрации не требует, ко второй те, когда такая регистрация требуется. К их рассмотрению мы сейчас и перейдем.

Случаи, когда выступление гражданина в качестве собственника не требует регистрации. Если исходить из классификации видов частной собственности граждан, которая ранее дана, то можно утверждать, что регистрации не требуется, если гражданин выступает в качестве наемного работника, а также лица, которое занимается экономической деятельностью, не направленной систематически на извлечение прибыли. При этом в собственности гражданина может находиться имущество, подлежащее специальной регистрации (например, недвижимость). Он может также совершать подлежащие регистрации сделки (например, приватизировать занимаемое им жилое помещение). Более того, может быть зарегистрировано его хозяйство. Так, в похозяйственной книге органа местного самоуправления регистрируется подсобное хозяйство гражданина, проживающего в сельской местности. Однако во всех этих случаях в понятие регистрации вкладывается иной смысл, и она относится либо к принадлежащему гражданину имуществу, либо к совершаемым им сделкам, но не к его деятельности в качестве собственника, причем к деятельности как таковой.

В указанных случаях собственником соответствующего имущества продолжает оставаться сам гражданин и никакого удвоения субъекта права не происходит.

Случаи, когда выступление гражданина в качестве собственника требует регистрации. Регистрация требуется в тех случаях, когда гражданин, выступая в гражданском обороте в качестве собственника, занимается предпринимательской деятельностью. Напомним, что эти случаи, в свою очередь, сводятся к трем: когда гражданин занимается предпринимательской деятельностью, основанной на собственном труде; когда гражданин занимается предпринимательской деятельностью с привлечением наемного труда, но без образования юридического лица; когда гражданин занимается предпринимательской деятельностью с привлечением наемного труда на базе образования юридического лица.

В первых двух случаях, как и в тех, когда регистрации не требуется, удвоения субъекта права не происходит. Регистрация направлена на то, чтобы

установить контроль за законностью предпринимательской деятельности и обеспечить поступление в казну налогов.

В объяснении нуждается последний случай, когда гражданин занимается предпринимательством, создав самостоятельно или с другими лицами юридическое лицо. В этом случае собственником имущества, которое гражданин выделил юридическому лицу, хотя бы он и единолично учредил его, становится само юридическое лицо, а гражданин имеет в отношении него обязательственные права (см. абз. 2 п. 2 ст. 48 ГК). Здесь как раз и происходит удвоение субъекта права, причем в этом может быть заинтересован и сам гражданин, который, по общему правилу, не отвечает по обязательствам учрежденного им юридического лица и в случае финансового краха рискует потерять лишь то имущество, которое он в это юридическое лицо вложил.

## **ГЛАВА 2. АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАНАМИ**

### **2.1 Понятие и сущность приобретения права собственности**

Возникновение права собственности связывается с наступлением определенных правопорождающих фактов, именуемых основаниями приобретения права собственности. Правопорождающий (юридический) факт - это определенные жизненные обстоятельства, с которыми закон связывает возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Как отмечает К.П. Победоносцев «Всякое приобретение есть, прежде всего, акт воли приобретающей. Необходимо взять, принять, для того чтобы приобрести, усвоить в себе. Чего я не хочу взять как право гражданское, того нельзя дать силой, навязать мне»<sup>15</sup>. Но одной воли приобретающего бывает недостаточно. Требуется, чтобы приобретатель обладал способностью к приобретению вещи и именно в данный момент.

Денбург писал, что «отчуждение возможно только или если отчуждатель сам владеет, или если он может обязать третье лицо к совершению передачи. При отсутствии этих условий отчуждателю только остается уступить приобретателю свои иски, в частности, виндикацию. Если вследствие такой уступки исков цессионарий делается владельцем вещи, то это равносильно традиции»<sup>16</sup>.

Эта же позиция изложена в Германском гражданском уложении в § 931: «Если вещь владеет третье лицо, то ее передача может быть заменена соглашением, по которому собственник уступает приобретателю свое требование о выдаче вещи»<sup>17</sup>.

Анализ отечественного законодательства приводит к выводу, что право собственника, передавшего свое имущество в законное владение другого лица, не ограничивается, и имеется возможность заключить в отношении этого

имущества какой-либо гражданско-правовой договор. Однако представляется, что в таких случаях приобретение права собственности возможно, только если собственник сможет передать эту вещь приобретателю или обязать владельца передать ее. Следовательно, если собственник, желающий передать право собственности, не может предоставить саму вещь, а значит, и обязать владельца передать ее, то приобретения права собственности не произойдет.

В то же время существует возможность приобрести право собственности без участия отчуждателя. Например, так приобретается право собственности на бесхозные вещи. Но в этом случае необходимо, чтоб приобретатель соответствовал требованиям, установленным законом.

Круг объектов, на которые возможно приобрести право собственности, ограничен. Не затрагивая весьма сложного вопроса о том, есть ли различие между объектом правоотношений и объектом субъективного права, считаем необходимым ограничиться следующим определением объекта субъективного права собственности: это вещи, а также иное имущество, которое обладает качествами (свойствами), позволяющими владеть, пользоваться, распоряжаться этим имуществом, а также защищать его актами самого собственника<sup>18</sup>.

В числе объектов правоотношений собственности следует, прежде всего, назвать вещи, то есть материальные объекты, имеющие натуральные и пространственные характеристики<sup>19</sup>. Закон допускает, что на праве собственности могут быть не только вещи, но и иное имущество; п. 1 ст. 209 ГК РФ говорит именно о нем, то есть об имуществе в широком смысле, но не о вещах. Известно также, что со времен римских юристов принято различать телесные и

бестелесные вещи.

Французский правовед Р. Саватье отмечает, что как только появляется возможность продажи какого-либо права, «права становятся имуществом»<sup>20</sup>. Иначе говоря, способность иметь собственника и способность перейти к другому собственнику - вот критерий вещи с позиций этого ученого.

В принципе эта же идея питает и тех отечественных исследователей, которые стали относить к вещам и бездокументарные ценные бумаги, права требования и другие объекты, не имеющие натурально-вещественных признаков.

Возможно, отдельные признаки вещей у прочих объектов гражданских правоотношений имеются, но в целом вряд ли можно согласиться с попытками распространить понятие вещи и вещных правоотношений так широко. Этому мешает преимущественно различие физической природы собственно вещей и иных объектов, неустранимое и препятствующее реализации правомочий относительно объектов, не являющихся вещами, так же как это характерно для собственника в отношении истинных вещей. Например, владеть, в смысле иметь доступ, реально (физически) господствовать над имуществом можно лишь в отношении вещей как материальных объектов<sup>21</sup>.

В соответствии со ст. 129 ГК РФ законодатель различает три группы объектов

гражданских прав: оборотоспособные, ограниченные в обороте и изъятые из оборота. Вещи, находящиеся в свободном гражданском обороте, приобретаются без ограничений. Для приобретения вещей, ограниченных в обороте, необходимо специальное разрешение, срок действия которого не истек (огнестрельное оружие). Вещи, изъятые из оборота, запрещены к приобретению гражданами.

Для приобретения вещи необходимо, чтоб она была в наличии. Если вещь не существует, но «кто-нибудь обязуется доставить ее мне, внести ее в состав моего имущества, тогда я приобретаю только право на это действие другого лица, но еще не приобретаю, ни самой вещи, ни вещного права в ней»<sup>22</sup>.

По общему правилу для того, чтобы приобретение состоялось, необходимы следующие условия:

- надлежащий отчуждатель и приобретатель и соответствующее выражение их воли;
- предмет приобретения, не исключенный из оборота и существующий в наличии;
- законное основание приобретения и совершение лицом некоторых фактических и юридических действий.

Таким образом, чтобы приобрести право собственности, необходимо наличие совокупности юридических фактов. Каждый из юридических фактов имеет самостоятельное юридическое значение, и только их совокупность производит соответствующий правовой эффект - прекращает право одного лица и порождает право другого<sup>23</sup>.

Действительно, обладатель всякого субъективного права может им не только обладать, но и распорядиться. Распоряжение же правом предполагает прекращение его у одного лица и возникновение у другого, но никак не переход права в его неизменном виде. Следует отметить, что даже если возникновение нового правоотношения идентично по содержанию предыдущему, основания их возникновения различны. Для возникновения одного правоотношения требуется юридический факт (передача вещи), а в другом случае - юридический состав (например, при наследовании этой вещи).

Всякое субъективное право, как справедливо отмечает М.М. Попович, есть предусмотренная законом возможность, предопределенная и соответствующей право- и дееспособностью конкретного лица, а объем их не совпадает; в конечном счете, не может быть одинаково и субъективное право собственности у разных субъектов права различия эти предопределены не тем, что вещь становится другой, а личными правовыми свойствами (качествами) собственника<sup>24</sup>.

В поддерживаемом большинством цивилистов понятии правоотношения права и обязанности выступают его содержанием. Значит, субъективные права, и обязанности не могут быть объектами иных субъективных прав и обязанностей. Права и обязанности — это юридические категории, а они как идеальные

категории не могут передаваться.

Представляется, что сам законодатель придерживается данной концепции, провозглашая в п. 1 ст. 223 ГК РФ: «Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает...». Это также дает основание предположить правильность отстаиваемой позиции, что право собственности в момент передачи вещи у отчуждателя прекращается, а у приобретателя возникает.

Право собственности не способно к переходу и потому, что даже при естественном желании законодателя обеспечить непрерывность обладания вещью на праве собственности (например, для контроля и сохранения вещи, безопасности окружающих) подобное часто невозможно известны многочисленные случаи, когда возникает временной интервал (например, при утере вещи, транспортировке нефти, газа).

Изложенное позволяет сделать вывод о том, что понятие о правопреемстве как переход (передача) прав согласуется с наименованием, но не соответствует своему содержанию. Содержанием обозначенного процесса является не передача прав и обязанностей, а их прекращение у правоотдателя и возникновение у правопринимателя. Такой подход не противоречит конструкции производного способа приобретения прав, ибо правопреемство наблюдается в том случае, если право у нового правообладателя возникает, (независимо от его воли) лишь постольку, поскольку оно принадлежало до этого момента первоначальному правообладателю. Не появлялось бы второго правоотношения в результате правопреемства первоначального права, если не говорить о прекращении первоначального права у правоотдателя, сопровождающегося возникновением нового права у правопринимателя, составляющее содержание нового правоотношения. Исходя из этого полагаем, что термин «переход права собственности» следует толковать как прекращение права собственности у отчуждателя и возникновение тождественного права у приобретателя<sup>25</sup>.

Отечественный законодатель в целом сохранил в новом ГК РФ те правовые положения, которые имели место в прежнем кодексе. Статья 223 ГК РФ предусматривает, что право собственности у приобретателя вещи возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. Относительно имущества, подлежащего государственной регистрации, право собственности возникает с момента государственной регистрации данного имущества (п. 2 ст. 223 ГК РФ), при этом возможные иные варианты исчерпываются законом, так как соглашения сторон не допускаются.

Таким образом, норма является диспозитивной и сохраняется возможность соглашением сторон различно определять момент возникновения права собственности, в том числе приурочивая его к заключению договора либо к иным обстоятельствам, связанным как со временем, так и с совершением действий.

Так, С. обратился в суд с заявлением на неправомерные действия МРЭО ГИБДД УВД г. Самары, указав, что в сентябре 2004 года он обратился в МРЭО ГИБДД УВД г. Самары с заявлением о снятии с регистрационного учета принадлежащего ему на праве собственности автомобиля "Ауди". Однако ему было отказано в указанном требовании, поскольку выявлено, что идентификационная маркировка кузова подвергалась изменению и при этом не было принято во внимание, что в ходе проведенной проверки в возбуждении уголовного дела в отношении С. отказано.

Решением Промышленного районного суда г. Самары от 12.11.2004 заявление С. было удовлетворено. На МРЭО ГИБДД была возложена обязанность снять с регистрационного учета принадлежащий ему автомобиль.

Президиум Самарского областного суда решение отменил, указав следующее. Обязывая МРЭО ГИБДД УВД г. Самары снять автомобиль с регистрационного учета, суд исходил из того, что С. является добросовестным приобретателем и отказ в снятии с учета автомобиля ограничивает истца в реализации его права собственника.

При этом судом не было принято во внимание, что регистрация транспортных средств не является государственной регистрацией в том смысле, которая в силу закона порождает переход права собственности.

Регистрационные действия не регулируют отношения по возникновению права собственности, имеют целью только упорядочение контроля по пользованию транспортными средствами. Отказ в регистрации не прекращает права собственности на транспортное средство, приобретенное в установленном порядке. Согласно ст. 1 и 15 Федерального закона от 10.12.1995 "О безопасности дорожного движения" регистрация транспортных средств введена в качестве механизма доступа технически исправного транспортного средства для участия в дорожном движении.

Решение суда отменено, дело направлено на новое рассмотрение в тот же суд<sup>26</sup>. Способы передачи описаны в ст. 224 ГК РФ, и особых затруднений применение данных норм не вызывает. Прояснения требуются, как представляется, только в отношении оговорки части второй п. 1 ст. 224 ГК РФ о том, что вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица. Анализируя нормы ГК РФ (ст. 223, 556), можно сделать вывод, что, по общему правилу, допускается продажа имущества, находящегося во владении третьих лиц. Если в ст. 223 ГК РФ определенно говорится о возможности изменить момент перехода собственности соглашением сторон, то в ст. 224 ГК РФ нет признаков диспозитивности. Это означает, что формально-логическое толкование нормы требует от нас признать способы передачи, указанные в данной статье, единственно возможными. Конечно, теоретически сохраняется возможность распространить на ст. 224 ГК РФ указание п. 1 ст. 223 ГК РФ о том, что «если

иное не предусмотрено законом или договором», имея в виду под «иным» не только способ определения времени возникновения права собственности, но и способ передачи. Однако столь широкое толкование связи и корреспонденции указанных норм вызовет видимые возражения как логико-смыслового, так и фактического порядка, на которые трудно найти ясные аргументы.

Тем не менее, как отмечает Ю.В. Шибаева, практические потребности оборота вряд ли требуют от законодателя столь жесткого решения вопроса о видах передачи, не согласуется этот подход и с общим для гражданско-правового регулирования принципом свободы договора (ст. 421 ГК РФ)<sup>27</sup>. В частности, если по соглашению сторон вещь будет получена приобретателем у третьего лица, стороны в таком случае договариваются не о моменте перехода права собственности, а о способе передачи (назвать же такой способ «вручением» не представляется возможным). Следовательно, и в норму части первой п. 1 ст. 224 ГК РФ следует внести элемент диспозитивности.

Не меняет нашей позиции и правило части второй п. 1 ст. 224 ГК РФ: «вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица». Понятно, что передача — процесс двусторонний, предполагающий два различных обстоятельства: выбытие имущества из обладания одного и поступление в ведение другого. Названное правило лишь разъясняет, что считать вручением, но не содержит указания на иной способ передачи.

Исходя из этого императивный перечень способов передачи вещи приобретателю не в полной мере способствует целям и задачам охраны и защиты, имущественных прав субъектов гражданского оборота и усложняет правоприменительную практику. В связи с этим имущественные отношения по передаче вещи приобретателю целесообразно регулировать нормами диспозитивного характера, а п. 1 ст. 224 ГК РФ дополнить следующим положением: «если иной способ передачи вещи не определен законом или договором».

## **2.2 Содержание и осуществление права собственности гражданами.**

Традиционно возникновение права собственности связывается с наступлением определенных юридических фактов. Данные факты, перечисленные в гл. 14 ГК РФ, именуется основаниями, или способами, приобретения права собственности. Придание правового характера тем или иным жизненным обстоятельствам зависит от воли

законодателя, облаченной в правовую норму. Но нужно иметь в виду, что никакие правоотношения непосредственно из закона возникнуть не могут. Необходимы определенные обстоятельства, влекущие на основании закона возникновение, изменение или прекращение правовых отношений. Вместе с тем термины «основания» и «способы» используются законодателем как синонимы.

Однако еще дореволюционные цивилисты указывали на необходимость их разграничения. Так, профессор Д.И. Мейер отмечал, что «легко смешать способы приобретения права собственности со способами приобретения других прав»<sup>28</sup>. Отстаивая позицию о необходимости разграничения данных понятий, Л.В. Санникова показывает важность их разграничения на примере договора купли-продажи. Заключение договора купли-продажи порождает у покупателя не право собственности, а лишь право требовать передачи вещи. Право собственности, по общему правилу, возникает с момента передачи вещи (ст. 223 ГК РФ). Недопонимание этого может привести к ошибкам в правоприменении. Так, при уклонении продавца от исполнения договора купли-продажи покупатель вправе требовать отобрания товара в соответствии со ст. 398 ГК РФ, но не может предъявить виндикационный иск<sup>29</sup>.

Таким образом, вопрос о разграничении понятий «основания приобретения права собственности» и «способы приобретения права собственности» имеет не только теоретическое, но и практическое значение.

В дореволюционной литературе понятие «способы приобретения права собственности» обстоятельно не раскрывалось. Отсутствовало единство мнений и в вопросе о классификации способов. Так, Д.И. Мейер предлагал выделять такие способы приобретения права собственности, как передача, давность, военная добыча, находка, пользование, приращение<sup>30</sup>. Г.Ф. Шершеневич относил к способам приобретения права собственности завладение, давность владения, отделение плодов, приращение, переработку, находку, соединение, передачу, наследование.

Большинство

современных цивилистов используют термин «способ» лишь при классификации способов приобретения права собственности на первоначальные и производные. Особого внимания заслуживает позиция Е.А. Суханова, по мнению которого «различие первоначальных и производных способов приобретения права собственности делает возможным различие понятий «основания возникновения права собственности» (то есть титулов собственности, или правопорождающих юридических фактов) и «способы приобретения права собственности» (то есть правоотношений, возникших на основе соответствующих юридических фактов)». Но при данных определениях неясно, в чем суть правоотношений, возникших на основе соответствующих юридических фактов (способов), и их отличие от правоотношений собственности. Более того, в последующем тексте указанной работы различие между этими понятиями не проводится.

Представляется правильным подходить к рассмотрению понятия «способы приобретения права собственности» исходя из характера фактических действий, совершение которых необходимо для приобретения права собственности.

Но для возникновения права собственности совершение определенного рода фактических действий необходимо, но недостаточно. Так, передача вещи сама

по себе не порождает права собственности. Фактические действия по передаче вещи могут совершаться и во исполнение других договоров, не связанных с переходом права собственности, например, договора аренды. Право собственности возникает только в том случае, если передача вещи опирается на юридический факт, являющийся основанием приобретения права собственности<sup>31</sup>.

Таким образом, для приобретения права собственности требуется совокупность способов и оснований. При этом под основаниями приобретения права собственности следует понимать юридические действия либо события, а под способами приобретения права собственности - фактические действия, указанные в законе<sup>32</sup>.

Анализируя нормы гл. 14 ГК РФ можно выделить такие основные способы, как создание вещи, завладение, передача, выкуп, каждому из которых присущ особый круг оснований приобретения права собственности. Выделение конкретных видов юридических оснований возникновения права собственности, подводимых под различные способы его приобретения, исходит из некоторой специфики правовых последствий, вытекающих из этих оснований. Так, «завладение и спецификация, являющиеся основаниями первоначального приобретения права собственности, порождают различные юридические последствия: оккупант приобретает ничем не обремененное право спецификант, если он становится собственником, обязан возместить стоимость материалов их прежнему собственнику. Купля-продажа и наследование, являющиеся основаниями производного приобретения права собственности, также порождают различные юридические последствия: покупатель, как правило, отвечает по обременениям приобретенного им права только в том случае, если он знал или должен был знать об их существовании; наследник отвечает по обременениям приобретенного им наследства независимо от его знания или незнания»<sup>33</sup>.

Традиционно в науке гражданского права способы приобретения права собственности делят на первоначальные и производные. Так, еще Д.И. Мейер писал: «Объем производного права всегда определяется объемом права первоначального, но определяется не в том смысле, что производное право всегда того же объема, как право первоначальное, - оно может перейти к другому лицу и в меньшем объеме, а в том смысле, что производное право никогда не может быть шире первоначального: лицо никогда не может передать право другому в большем объеме, нежели в каком право принадлежит ему самому»<sup>34</sup>. Действительно, в зависимости от способа приобретения права собственности по-разному определяется правовое положение приобретателя. Если право собственности приобретается производным способом (например, по наследованию или на основании гражданско-правовых сделок), то, поскольку никто не может передать другому больше прав, чем он сам имеет, к новому собственнику, за исключениями, установленными в законе, переходят

правомочия в таком объеме, в каком они принадлежали его предшественнику. Если же право собственности приобретается первоначальным способом (например, вследствие обнаружения клада или не истребования находки собственником), то, поскольку у нового собственника нет предшественника или его право возникает независимо от прав прежнего собственника, он приобретает правомочия в таком объеме, который установлен нормами, регулирующими право собственности.

Критерии для разграничения способов приобретения права собственности на первоначальные и производные предлагаются различные. Одни ученые считают, что следует основываться на воле предшествующего собственника при первоначальных способах право собственности приобретается независимо от его воли или впервые, а при производных - по воле прежнего собственника и с согласия приобретателя<sup>35</sup>. Так, О.С. Иоффе пишет: «Первоначальные способы характеризуются тем общим для них моментом, что они не связаны с волей предшествующего собственника, поскольку такового вообще нет либо его воля не принимается во внимание», - производные же способы «характеризуются тем, что в таких случаях право собственности приобретается по воле предшествующего собственника и с согласия нового приобретателя»<sup>36</sup>. Однако данный критерий не всегда имеет место. Прежде всего, речь идет о тех случаях, когда возникновение права собственности у приобретателя обусловлено его принудительным прекращением у предыдущего собственника. Например, при обращении взыскания на имущество по обязательствам собственника (ст. 237 ГК РФ) правомочия к приобретателю переходят в том же объеме, в каком они существовали у первого, так как при этом нет оснований для прекращения обременения.

Другие авторы предлагают использовать в качестве критерия разграничения правопреемство<sup>37</sup>. В соответствии с ним к первоначальным способам приобретения права собственности относятся те, при которых права приобретателя не зависят от прав прежнего собственника или такового не существовало вообще, а к производным — те, при которых происходит переход права собственности от одного субъекта к другому, обуславливающий зависимость права приобретателя от права прежнего собственника.

Д.М. Генкин отмечает, что производными считаются «такие способы, при которых приобретение права собственности данным лицом основывается на праве предшествующего собственника»<sup>38</sup>. При этом он допускает возможности производного правопреемства и помимо выраженной воли предшествующего, но такое допущение сводит к одному наследованию. В остальных же случаях, по мнению Д.М. Генкина, при производном приобретении права собственности право собственности должно передаваться от собственника или от лица собственником уполномоченного. Например, к первоначальным способам приобретения права собственности Д.М. Генкин относит приобретение права собственности от несобственника при продаже

вещей, заложенных в ломбарде, не полученных из камер хранения, при продаже с публичных торгов, производимых в порядке исполнения судебного решения, и т. д<sup>39</sup>.

Ю.К. Толстой характеризует производное приобретение права собственности как правоприобретение, которое на юридической зависимости прав приобретателя от прав его предшественника и рассматривает в качестве производного приобретение права собственности не только по договору, в порядке наследования, но и вследствие обращения взыскания на имущество собственника по его обязательствам, прекращения права собственности лица на имущество, которое не может ему принадлежать, и т. д<sup>40</sup>. Полагаем, что точка зрения, согласно которой производное приобретение права собственности происходит тогда, когда имеет место зависимость права приобретателя от права предшественника, является наиболее обоснованной.

Попытки использовать два этих критерия при классификации способов приобретения права собственности представляются не вполне приемлемыми. Так, Е.А. Суханов характеризует первоначальные способы как независимые от прав предшествующего собственника (включая и случаи, когда такого собственника ранее вообще не имелось), а производные — как возникающие по воле предшествующего собственника<sup>41</sup>. С последним трудно согласиться, так как в этой классификации, как указывалось выше, не находится места тем способам приобретения, при которых права предшествующего собственника прекращаются помимо его воли.

По мнению ряда ученых, в советском гражданском праве данная классификация, во многом утратила свое значение, так как не была обусловлена какими-либо юридическими последствиями<sup>42</sup>. В настоящее время ответ на вопрос о критериях разграничения производных и первоначальных оснований приобретения права собственности влечет ощутимые практические последствия, что можно показать на следующем примере. Значительная группа субъективных гражданских прав обладает таким свойством, как следование за имуществом вещные права лиц, не являющихся собственниками право залогодержателя право арендатора; право ссудополучателя право нанимателя право получателя ренты, передавшего под ее выплату недвижимое имущество. Суть права следования заключается в том, что при переходе права собственности (права хозяйственного ведения, права оперативного управления, права пожизненного наследуемого владения) на имущество к другому лицу обладающие данным свойством права сохраняются, за исключением случаев, указанных в законе.

Сохранение вещных прав лиц, не являющихся собственниками, права аренды, права залога, прав нанимателя ГК РФ связывает с переходом права собственности (иного вещного права), то есть с производным, но не с первоначальным правоприобретением (п. 3 ст. 216, п. 1 ст. 353, п. 1 ст. 617, ст.

675 ГК). Следовательно, чем больше случаев приобретения права собственности может быть отнесено к производному правоприобретению, тем шире сфера реализации права следования.

Положив в основу разграничения критерий правопреемства, к первоначальным способам приобретения права собственности можно отнести создание вещи и завладение; а к производным - передачу и выкуп.

Создание вещи как способ приобретения права собственности представляет собой деятельность по изготовлению новой вещи. Совершение таких действий предшествует приобретению права собственности по следующим основаниям:

создание вещи лицом для себя с соблюдением требований закона и иных правовых актов (ч. 1 п. 1 ст. 218, ст. 219 ГК РФ);

переработка (ст. 220 ГК РФ);

самовольная постройка (ст. 222 ГК РФ).

Так, Решением Жигулевского городского суда Самарской области за Т. признано право собственности на дом.

Президиум Самарского областного суда решение отменил, указав следующее.

Т. обратилась в суд с заявлением о признании права собственности на дом, указав, что передала собственнику дома П. деньги. П. уехал в г. Тюмень, затем признан безвестно отсутствующим, в связи, с чем она не может юридически оформить сделку.

В соответствии с ч.3 ст.218 ГК РФ-лицо может приобрести право собственности на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался.

Суд пришел к выводу, что П. от дома отказался, поскольку получил от Т. деньги, согласно расписке и согласно решению суда признан безвестно отсутствующим.

Между тем, суд пришел к такому выводу без надлежащей проверки указанных обстоятельств. Расписка не может быть основанием к возникновению права собственности у Т. на дом, поскольку в соответствии с п.2 ст.223 ГК РФ - в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации.

Решение Жигулевского городского суда отменено, дело направлено на новое рассмотрение<sup>43</sup>.

Завладение характеризуется вступлением лица в фактическое владение вещью, осуществлением над ней хозяйственного господства. В римском праве одним из имеющих большое значение способов приобретения права собственности было именно завладение (*occupatio*) вещами с намерением присвоить их себе. Завладению подлежали земли, покинутые сельскохозяйственные участки; пленные, обращенные в рабов; вещи, принадлежавшие неприятелю; дикие животные и др.<sup>44</sup>

Основаниями приобретения права собственности путем завладения вещью являются:

сбор общедоступных вещей (ст. 221 ГК РФ);  
приобретательная давность (ст. 234 ГК РФ);  
приобретение права муниципальной собственности на недвижимое имущество (п. 3 ст. 225 ГК РФ);  
приобретение права собственности на движимые вещи, от которых собственник отказался (ст. 226 ГК РФ);  
находка (ст. 227-229 ГК РФ);  
бездзорные животные (ст. 230-232 ГК РФ);  
- клад (ст. 233 ГК РФ).

Завладение возможно, по общему правилу, бесхозяйными вещами. Исключение составляет обращение в собственность общедоступных для сбора вещей сбор ягод, лов рыбы, добыча животных и т. д. Сбор или добыча общедоступных вещей производится в лесах, водоемах и на другой территории (например, в парковых зонах, на болотах, в полях), которые всегда имеют собственника, поэтому и общедоступные вещи не могут считаться «ничейными». Приобретение на них права собственности возможно только в случаях, когда завладение допускается законом (например, Федеральный закон от 24 апреля 1995 г. «О животном мире»<sup>45</sup>), общим разрешением собственника или местным обычаем.

К производным способам приобретения права собственности относится передача - действия, направленные на переход вещи из владения одного лица во владение другого лица (ст. 224 ГК РФ). Для перенесения права собственности посредством передачи необходимо наличие воли, как отчуждателя, так и приобретателя, поэтому основаниями приобретения права собственности являются

договоры об отчуждении вещи (договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты и т. д.), а также наследование имущества граждан и случаи правопреемства при реорганизации юридических лиц.

При приобретении права собственности на имущество посредством выкупа предыдущий собственник принудительно, помимо своей воли, лишается права собственности на свое имущество с выплатой ему соразмерного возмещения. Выкуп имущества может производиться, по общему правилу, по решению суда, как в пользу государства, так и в пользу частных лиц.

Во многом благодаря бесплатной приватизации жилищного фонда значительное количество российских граждан стали собственниками жилья. Жилые помещения все чаще стали выступать объектами экономического оборота. Новые отношения потребовали адекватного правового регулирования.

До 1 января 1995 г. отношения собственности в жилищной сфере регулировались фрагментарно, что приводило, с одной стороны, к дублированию, с другой - к противоречивости и, кроме того, оставляло значительные пробелы в данной сфере.

На основании п. 1 ст. 288 ГК РФ собственник осуществляет права владения,

пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Собственник может распорядиться принадлежащим ему жилым помещением посредством гражданско-правовых сделок: купли-продажи, мены, дарения, завещания и др<sup>46</sup>.

В отношениях, складывающихся при осуществлении гражданами правомочий владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, наряду с собственниками жилья в целом ряде случаев выступают лица, имеющие самостоятельное право на данное жилище.

В соответствии со ст. 292 ГК РФ члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. ГК РФ, закрепив уже сложившиеся отношения, которые имели некоторое законодательное отражение в ч. 2 ст. 127 ЖК РСФСР 1983 г.,

пошел вперед, предусмотрев норму, которая оставалась и, по всей видимости, длительное время будет оставаться предметом острой дискуссии. Речь идет о норме, согласно которой первоначально переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не являлся основанием для прекращения права пользования жилым помещением членов семьи прежнего собственника. Кроме того, члены семьи собственника жилого помещения продолжали самостоятельно осуществлять право пользования занимаемым помещением, что свидетельствовало об установлении для членов семьи собственника абсолютного вещного права, которому соответствовала обязанность других лиц, включая собственника жилища, не препятствовать им в осуществлении своих прав. Развивая данное положение, ГК РФ в п. 3 ст. 292 указал на то, что в случае возникновения препятствий при осуществлении данного права со стороны третьих лиц либо собственника жилого помещения пользователи могут требовать устранения нарушений их прав.

Как следует из части первой ГК РФ, законодатель первоначально воспринял концепцию, согласно которой член семьи собственника жилого помещения всегда имел самостоятельное право на жилище со всеми вытекающими последствиями. С принятием нового ЖК РФ были внесены поправки и в ГК РФ, о чем будет сказано ниже.

Для анализа отношений, закрепленных в ст. 292 ГК РФ, следует определить круг субъектов данного права, обозначенных в указанной норме достаточно широко и именуемых "членами семьи собственника жилого помещения". В соответствии с ч. 1 ст. 31 ЖК РФ к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с этим собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также его дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

По нашему мнению, данных

субъектов условно можно разделить на четыре группы лиц.

Во-первых, члены семьи собственника жилого помещения (в узком смысле данного термина), т.е. лица, проживающие вместе с собственником и ведущие с ним общее хозяйство.

Во-вторых, бывшие члены семьи собственника жилого помещения, т.е. граждане, хотя и проживающие вместе с собственником в одном жилище, но с некоторого времени не являющиеся членами его семьи.

В-третьих, члены семьи бывшего собственника жилого помещения, т.е. лица, продолжающие проживать в жилище, право собственности на которое перешло от гражданина, сохраняющего семейные отношения с пользователями помещения, к другому лицу.

В-четвертых, бывшие члены семьи бывшего собственника жилого помещения, т.е. граждане, проживающие в жилом помещении, но не поддерживающие семейные отношения с гражданином, который произвел отчуждение этого принадлежащего ему ранее жилья.

Необходимо подчеркнуть, что члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним, в соответствии с ч. 2 ст. 31 ЖК РФ имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи (ч. 3 ст. 31 ЖК РФ).

В новом ЖК РФ права членов семьи собственника получили достаточно полное регулирование, в то же время (при наличии в ГК РФ соответствующих норм) права указанных граждан получили необходимую определенность и защищенность при одновременной защите прав и интересов собственников.

Права и обязанности бывших членов семьи собственника жилого помещения по общему правилу прекращаются. В соответствии с ч. 4 - 5 ст. 31 ЖК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на

определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

По истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным бывшим членом его семьи. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника или если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

Обращаем внимание на специальное правило, которое установлено по отношению к бывшим членам семьи собственника приватизированного жилого помещения.

На основании ст. 19 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" бывшие члены семьи собственника приватизированного жилого помещения сохраняют право пользования жилым помещением, если они в момент приватизации имели равные права пользования с лицом, его приватизировавшим.

Безусловно, не следует ущемлять жилищные права граждан только потому, что они в свое время договорились о приватизации жилого помещения на одного из членов семьи, а впоследствии утратили брачно-семейные отношения с собственником жилища.

По отношению к членам семьи бывшего собственника жилого помещения, равно как и к бывшим членам семьи бывшего собственника, следует указать на то, что в конце 2004 г. Государственная Дума приняла Федеральный закон об изменениях, вносимых в ряд законодательных актов, существенным образом изменяющий правовое положение членов семьи собственника жилого помещения. На основании новой редакции п. 2 ст. 292 ГК РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. При этом отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Итак, закон устанавливает основания приобретения права собственности, и,

несмотря на то, что понятия «способы» и «основания» используются как синонимы, мы разделяем точку зрения о необходимости их разграничения. В основу разграничения способов приобретения права собственности на первоначальные и производные должен быть положен критерий правопреемства.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Право собственности в объективном смысле - первоначальное право, непосредственно вытекающее из закона при наличии соответствующего юридического факта (договор, наследование и др.). Между законом и собственником не имеется какого-либо иного субъекта права, наделенного промежуточным правом. До момента вступления собственника в договорное отношение с третьими лицами или нарушения ими прав собственника путем совершения деликта субъективное право собственности функционирует в качестве автономного права в рамках действующего в стране правопорядка, находясь за пределами гражданских правоотношений. Право собственности в данном случае входит в состав публично-правового отношения, одной из сторон которого является государство, обеспечивающее защиту права собственности.

Проведенный анализ позволяет утверждать, что основания приобретения и прекращения права собственности всегда имели и имеют важное значение для существования нормального гражданского оборота. Хотя законодатель и рассматривает понятия «основания» и «способы» приобретения права собственности как синонимы, мы разделяем мнения авторов, настаивающих на разграничении данных понятий. Под способами следует понимать фактические действия, направленные на приобретение права собственности, а под основаниями - юридические действия или события, с которыми закон связывает возникновение права собственности.

В процессе исследования было уделено особое внимание классификации оснований приобретения и прекращения права собственности. Было установлено, что данное разграничение имеет не только теоретическое, но и практическое значение. Кроме того, на основании проведенного анализа действующего законодательства и доктринальных мнений был сделан вывод, что в основу такой классификации должен быть положен критерий правопреемства.

1. Положения п. 2 ст. 209 ГК РФ дают правовую основу для неправомерного ограничения прав частных собственников в правовых актах органов субъектов РФ,

органов местного самоуправления, правоохранительных органов и их должностных лиц.

В связи с изложенным предлагаются предложения по совершенствованию законодательства.

1. Изменить п. 2 ст. 209 Гражданского кодекса РФ гл. 13 "Общие положения", исключив из данного пункта слова "иным правовым актам".

2. Отменить п. 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" как неправомерно ограничивающий субъектные права граждан.

3. Осуществить необходимую нормотворческую деятельность уполномоченными органами по установлению единства правового регулирования объектов частной собственности нормами гражданского, земельного и других отраслей права.

2. Исходя из этого императивный перечень способов передачи вещи приобретателю не в полной мере способствует целям и задачам охраны и защиты, имущественных прав субъектов гражданского оборота и усложняет правоприменительную практику. В связи с этим имущественные отношения по передаче вещи приобретателю целесообразно регулировать нормами диспозитивного характера, а п. 1 ст. 224 ГК РФ дополнить следующим положением: «если иной способ передачи вещи не определен законом или договором».

4. Предлагается дополнить главу 16 ГК РФ «Общая собственность» статьей следующего содержания: «Доля в праве собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством», а также статьей «Форма сделок с долей в праве собственности» следующего содержания: «Сделки с долей в праве собственности совершаются в форме, предусмотренной законодательством для соответствующих сделок с общим имуществом, доля в праве на которое является предметом сделки».

4. Собственники объектов недвижимого имущества, пользуясь тем, что круг оснований, по которым вещь может поступить в общую собственность двух или более лиц, законом практически не ограничен (п. 4 ст. 244 ГК), нередко пользуются своим правом недобросовестно. По своему усмотрению они разбивают единое право собственности на «карликовые» доли типа 1/100, 1/32 и т.п. и отчуждают их другим лицам, создавая бесчисленное множество сособственников. При этом целью такого дробления может быть не столько обладание карликовой долей в праве собственности на недвижимость, сколько обход с помощью такого обладания предписаний публичного права (миграционного, налогового и др.).

С учетом изложенного предлагается ввести в ст. 244 ГК норму, которая бы ограничивала возможность собственника выделять с целью последующего отчуждения долю в праве собственности, которая по своим размерам не соответствует установленной Законом норме (жилой площади, земельного участка и т.п.) либо иным образом не соответствует принципу жизнеспособности выделяемой доли.

5. Представляется, что наиболее оптимальным будет разработка и принятие в

первую очередь закона о порядке и условиях реквизиции, который, с одной стороны, обеспечивал бы возможность эффективного изъятия имущества в экстремальных условиях, а с другой - в максимальной степени гарантировал бы права и интересы собственников, исключая принятие необоснованных решений о реквизиции органами государственной власти.

б. Необходимо изменение действующей редакции ст. 243 ГК РФ, а точнее, исключение из нее п. 2, так как, несмотря на то, что норма п. 2 ст. 243 ГК РФ сама по себе не регулирует условий и порядка применения конфискации, а является лишь отсылочной, она служит отправным началом, нормой-принципом для конфискации имущества в административном порядке.

Таким образом, ст. 243 ГК РФ целесообразно сформулировать следующим образом: «В случаях, предусмотренных законом, имущество может быть безвозмездно изъято у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация)».

## **Список использованной литературы**

### **Нормативно-правовые акты**

1. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. // Российская газета. – 1993. – № 237.
2. О чрезвычайном положении [Текст]: [Федеральный конституционный закон № 3-ФКЗ, принят 30.05.2001 г., по состоянию на 07.03.2005] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 23. – Ст. 2277.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [Федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30.11.1994 г., по состоянию на 09.02.2009] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [Федеральный закон № 14-ФЗ, принят 26.10.1996 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [Федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26.11.2001 г., по состоянию на 30.06.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.
6. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 138-ФЗ, принят 14.11.2002 г., по состоянию на 05.04.2009] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
7. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 95-ФЗ, принят 24.07.2002 года, по состоянию на 03.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
8. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [Текст]: [Федеральный закон № 195-ФЗ, принят 30.12.2001 г., по состоянию на 09.02.2009] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 1 (ч. 1). – Ст. 1.
9. О введении в действие Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях [Текст]: [Федеральный закон № 196-ФЗ, принят 30.12.2001 г., по состоянию на 26.04.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 1 (ч. 1). – Ст. 2.
10. Об иностранных инвестициях в Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 160-ФЗ, принят 09.07.1999 г., по состоянию на 29.04.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 28. – Ст. 3493.
11. О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения [Текст]: [Федеральный закон № 52-ФЗ, принят 30.03.1999 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 14. – Ст. 1650.
12. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 135-ФЗ, принят 29.07.1998 г., по состоянию на 30.06.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 31. – Ст. 3813.
13. О промышленной безопасности опасных производственных объектов [Текст]: [Федеральный закон № 116-ФЗ, принят 21.07.1997 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3588.
14. Об оружии [Текст]: [Федеральный закон № 150-ФЗ, принят 13.12.1996 г., по

состоянию на 14.03.2009] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 51. – Ст. 5681.

15. О радиационной безопасности населения [Текст]: [Федеральный закон № 3-ФЗ, принят 09.01.1996 г., по состоянию на 23.07.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 3. – Ст. 141.

16. О животном мире [Текст]: [Федеральный закон № 52-ФЗ, принят 24.04.1995 г., по состоянию на 14.03.2009] // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 17. – Ст. 1462.

17. О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера [Текст]: [Федеральный закон № 68-ФЗ, принят 21.12.1994 г., по состоянию на 30.12.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 35. – Ст. 3648.

18. О вывозе и ввозе культурных ценностей [Текст]: [Закон РФ №4804-1, принят 15.04.1993 г., по состоянию на 23.07.2008] // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – №20. – Ст. 718.

19. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации [Текст]: [Закон РФ № 1541-1, принят 04.07.1991 г., по состоянию на 11.06.2008] // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 959.

Научная и учебная литература

20. Андреев В.К. О праве частной собственности в России. [Текст] М.: Волтерс Клувер. 2007. – С. 26.

21. Андреева Г.Н. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в Российской Федерации как публично-правовой институт: некоторые теоретико-методологические аспекты правового регулирования [Текст] // Конституционное и муниципальное право. – 2009. – № 1. – С. 34.

22. Афолина А.В. Новое в правовом регулировании земельных отношений (в рамках Федерального закона N 141-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования земельных отношений") [Текст] // Жилищное право. – 2009. – № 4. – С. 23.

23. Барщевский М.Ю. Если открылось наследство. [Текст] М.: Юридическая литература. 2008. – С. 21-23.

24. Братусь С.Н. Юридическая ответственность и законность. [Текст] М.: Юридическая литература. 1976. – С. 69.

25. Бубнов М.Ю. Приобретательная давность как основание приобретения права собственности. [Текст] М.: Юрайт. 2008. – С. 14.

26. Бутаева Э.С. Некоторые особенности принудительного прекращения права собственности на культурные ценности [Текст] // Общество и право. – 2008. – № 1. – С. 26.

27. Васильев Е.А., Комаров А.С. Гражданское и торговое право зарубежных государств. Том 1. [Текст] М.: Международные отношения. 2007. – С. 335 - 336.

28. Гаджиев Г. Конституционные гарантии предпринимательской деятельности [Текст] // Хозяйство и право. – 2005. – №8. – С. 28-29.
29. Гаджиев Г.А. Конституционные основы современного права собственности [Текст] // Журнал российского права. – 2006. – № 12. – С. 18.
30. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. [Текст] М.: Юридическая литература. 1961. – С. 125.
31. Голубцов Г. Сочетание публичных и частных начал в регулировании вещных отношений с участием государства. 2-е изд., испр. и доп. [Текст] СПб.: Центр Пресс. 2008. – С. 116.
32. Гражданское право России Ч. 1. [Текст] / Под ред. Цыбуленко З.И. М.: Юристь. 2005. – С. 278.
33. Гражданское право: В 2 т. Т. 1. [Текст] / Под ред. Суханова Е.А. М.: Волтерс Клувер. 2008. – С. 26, 32.
34. Гражданское право: Учеб. для вузов. Ч. 1 [Текст] / Под общ. ред. Илларионовой Т.И. М.: Юристь. 2007. – С.207.
35. Гражданское право: Учеб. Ч. 1. [Текст] / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. М.: Проспект. 2008. – С.349,351,362-381.
36. Денбург Г. Пандекты, Вещное право. [Текст] М.: Статут. 2002. – С. 115.
37. Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в гражданском кодексе [Текст] // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. М.: Статут. 2004. – С. 233.
38. Ершов В.А. Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность [Текст] М.: ГроссМедиа. 2009. – С. 67.
39. Земельный участок: вопросы и ответы [Текст] / Под. ред. Боголюбова С.А. М.: Юстицинформ. 2009. – С. 119-120.
40. Зинченко С., Корх С. Вопросы собственности: законодательство и практика // Хозяйство и право. – 2000. – №6. – С. 50.
41. Иоффе О.С. Гражданское правоотношение [Текст] // Гражданское право. Избранные труды. М.: Статут. 2005. - С. 508-675.
42. Иоффе О.С. Советское гражданское право. [Текст] Л.: Госюриздат. 1958. – С. 283.
43. Исаев И.А. История государства и права России: [Текст] М.: Юрист. 2005. – С. 304.
44. Киминчижи Е.Н. К вопросу о возникновении права собственности [Текст] // Законодательство и экономика. – 2009. – № 3. – С. 19.
45. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой (постатейный). [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. М.: Юрайт-Издат. 2008. – С. 628.
46. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. М.: Инфра-М. 2008. – С. 314.