ОСОБЕННОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО.

Основаниями возникновения (приобретения) права собственности являются различные правопорождающие юридические факты, которые называются также титулами собственности. Титульное владение - это владение вещью, основанное на каком-либо праве (правовом основании или титуле), вытекающем из соответствующего юридического факта (например, право собственности, основанное на договоре купли-продажи вещи или на переходе ее в порядке наследования). В отличие от этого беститульное (фактическое) владение не опирается на какое-либо правовое основание, хотя при установленных законом условиях и оно может влечь определенные правовые последствия.

Титулы собственности могут приобретаться различными способами, которые традиционно подразделяются на первоначальные (не зависящие от прав предшествующего собственника на данную вещь, включая и случаи, когда такого собственника ранее вообще не было) и производные (при которых право собственности на вещь возникает по воле предшествующего собственника, чаще всего по договору с ним).

К числу первоначальных способов прежде всего относится изготовление (создание) новой вещи. Имеется в виду создание такой вещи для себя (п. 1 ст. 218 ГК), ибо, если она создается по договору для другого лица, оно и становится собственником в силу договорных условий. Важное значение при этом приобретает момент, с которого вещь можно считать созданной (существующей), поскольку именно он и становится правопорождающим фактом.

Для движимых вещей этот момент определяется фактом окончания соответствующей деятельности, а для недвижимых моментом государственной регистрации (ст. 219 и 131 ГК). Следовательно, до момента такой регистрации вновь создаваемая недвижимая вещь юридически не существует.

Данное положение распространяется и на объекты незавершенного строительства. В арбитражно-судебной практике эти объекты обычно рассматриваются в качестве недвижимости, ибо их прочная связь с землей как один из основных признаков недвижимости (п. 1 ст. 130 ГК) не подлежит сомнению. Если же объекты незавершенного строительства являются предметом договора строительного подряда и находятся в стадии возведения, их нельзя признавать недвижимостью, право собственности на них как на известную совокупность движимых вещей по условиям подрядного договора до момента их сдачи в эксплуатацию принадлежит собственнику соответствующих стройматериалов.

Закон о регистрации прав на недвижимость <\*> (п. 2 ст. 25) называет объекты незавершенного строительства недвижимым имуществом, но указывает лишь на необходимость государственной регистрации сделок с такими объектами, не называя сами эти объекты в перечне подлежащих регистрации объектов недвижимости (ст. 1).

--------------------------------

<\*> ФЗ О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним N 122-ФЗ от 21 июля 1997 г. // Собрание законодательства РФ. 1997. 28 июля. N 30. Ст. 3594.

Из этого можно сделать вывод, что объекты незавершенного строительства могут считаться недвижимостью лишь в случае консервации строительства. При этом их основная ценность для приобретателей, как правило, состоит в возможности приобретения и застройки земельного участка, на котором они находятся.

Лицо, осуществившее самовольную постройку объекта недвижимости, по общему правилу не приобретает на нее право собственности, а сама эта постройка не становится недвижимостью, ибо она не подлежит государственной регистрации по причине допущенных при ее создании нарушений. Речь здесь может идти лишь о совокупности стройматериалов, которые их собственник вправе забрать, осуществив за свой счет снос такой постройки (п. 2 ст. 222 ГК).

К числу первоначальных способов приобретения права собственности относится и приобретение этого права на бесхозяйные вещи. Понятие бесхозяйных вещей является собирательным, охватывающим такие разновидности, как брошенные собственником вещи, находки, безнадзорные животные, клады. Во всех этих случаях речь идет о возможности приобретения права собственности на вещи, собственник которых либо неизвестен, либо отказался от них, либо утратил на них право (п. 1 ст. 225 ГК).

Ранее бесхозяйное имущество поступало в собственность государства, но после вступления в силу 1 июля 1990 года правил союзного Закона о собственности государство как собственник утратило эту привилегию. На такое имущество правовое основание (титул) отсутствует как у частных, так и у публичных собственников. Право собственности на них появляется у фактических владельцев в силу указанных в законе обстоятельств, то есть первоначальным способом.

Порядок возникновения права собственности на движимые и недвижимые бесхозяйные вещи различен. Бесхозяйные движимости становятся объектом собственности их фактических владельцев либо при наличии условий, прямо установленных законом для конкретных ситуаций (брошенные вещи, находка, безнадзорные животные, клад), либо в силу предусмотренных законом правил о приобретательной давности. Бесхозяйные недвижимости должны быть приняты на государственный учет по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся.

Если в течение года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет никто не заявит о своих правах на нее, комитет по управлению муниципальным имуществом может потребовать в судебном порядке признания права муниципальной собственности на такую вещь. Суд, однако, может и не удовлетворить данное требование (например, при наличии фактических владельцев, должным образом использующих такое имущество). Тогда эта вещь может перейти в собственность фактических владельцев в силу приобретательной давности (п. 3 ст. 225 ГК).

Приобретательная давность распространяется на случаи фактического, беститульного владения чужим имуществом. Наличие у владельца какого-либо юридического титула (основания) владения, например долгосрочного договора аренды, исключает действие приобретательной давности. Сколько бы времени арендатор или, допустим, хранитель ни обладал чужим имуществом, он, разумеется, не становится его собственником. Но если соответствующее имущество не имеет собственника или утратило его, претендовать на роль его собственника может фактический владелец (а не государство, как ранее), разумеется, при определенных, предусмотренных законом условиях.

Для приобретения права собственности на вещь по давности фактического владения согласно правилам ст. 234 ГК прежде всего необходимо владеть ею добросовестно. Следовательно, фактический владелец не должен быть, например, похитителем или иным лицом, умышленно завладевшим чужим имуществом помимо воли его собственника. Далее. Такое владение должно быть открытым, очевидным для всех иных лиц, причем владелец относится к вещи как к своей собственной (имея в виду не только ее эксплуатацию, но и меры по ее поддержанию в надлежащем состоянии, охране и совершение иных необходимых действий, составляющих в соответствии со ст. 210 ГК бремя содержания собственника).

Наконец, такое владение должно быть непрерывным в течение установленных законом сроков (ко времени фактического владения в силу указания п. 3 ст. 234 ГК можно также присоединить время, в течение которого данной вещью владел правопредшественник лица, ссылающегося на приобретательную давность, например его наследодатель или юридическое лицо, из состава которого выделилось затем юридическое лицо - владелец). Срок приобретательной давности для движимости установлен в пять лет, а для недвижимости пятнадцать лет. Право собственности на недвижимость и в силу истечения срока приобретательной давности возникает только с момента государственной регистрации данного объекта.

Законом особо решается вопрос о течении срока приобретательной давности в отношении имущества, которое могло быть истребовано у фактического владельца титульным (законным) владельцем, пропустившим, однако, срок исковой давности на данное требование. В отношении такого задавненного имущества течение приобретательной давности не может начаться ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям, ибо до этого момента имущество может быть принудительно истребовано его законным владельцем, а фактическое владение не может быть признано добросовестным.

Вместе с тем в течение сроков приобретательной давности фактический, добросовестный владелец вещи пользуется защитой своего владения против всех иных лиц (п. 2 ст. 234 ГК), то есть наравне с титульными владельцами имущества. Тем самым и фактическое владение приобретает определенное юридическое значение.

При производных способах приобретения права собственности важным становится определение момента такого перехода (возникновения данного права). В статьях 223, 224 Кодекса этот момент определен традиционным для нашего законодательства порядком, который распространяется на приобретение и отчуждение права собственности на движимые вещи. На имущество, правовой режим которого подлежит государственной регистрации, прежде всего на объекты недвижимости, право собственности обычно возникает в момент регистрации перехода прав, а не в момент его фактической передачи или в иной момент, определенный соглашением сторон (п. 2 ст. 223 ГК). Не случайно при продаже недвижимости исполнение этого договора сторонами (а именно передача имущества по передаточному акту и уплата покупной цены) до момента государственной регистрации перехода права собственности в соответствии с п. 2 ст. 551 ГК не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами , то есть само по себе не влечет перехода права собственности от отчуждателя к приобретателю.

Государственную регистрацию прав на имущество, имеющую правопорождающее значение (п. 1 ст. 131 ГК), не следует смешивать со специальной регистрацией или учетом некоторых видов имущества (движимого и недвижимого) (п. 2 ст. 131 ГК). Например, регистрация (учет) в органах внутренних дел автомобилей или охотничьего и стрелкового оружия не становится правопорождающим фактом, а право собственности на эти объекты переходит по общим правилам закона.

Право собственности является не только наиболее широким, но и наиболее устойчивым вещным правом, составляя основную юридическую предпосылку и результат нормального имущественного оборота. Поэтому закон специально регулирует основания его прекращения (правопрекращающие юридические факты) с тем, чтобы сохранить и поддержать прочность права собственности в соответствии с провозглашенным в п. 1 ст. 1 Кодекса принципом неприкосновенности собственности. При этом гражданско-правовая регламентация оснований прекращения права собственности в основном направлена на обеспечение неприкосновенности частной собственности граждан и юридических лиц. Ведь многие основания прекращения права собственности фактически устанавливают возможности перехода имущества лишь из частной в публичную собственность, но не наоборот. Прежде всего это относится к возможностям принудительного прекращения права собственности (помимо воли собственника). Универсальный характер, касающийся всех собственников, имеют основания прекращения права собственности по воле самого собственника (в добровольном порядке) либо в связи с гибелью или уничтожением вещи, а также прекращение этого права при обращении кредиторами взыскания на имущество собственника по его обязательствам.

Прекращение права собственности происходит лишь в ситуациях, прямо предусмотренных законом. Прежде всего это случаи прекращения данного права по воле собственника. Такие случаи охватывают две группы ситуаций: отчуждение собственником своего имущества другим лицам и добровольный отказ собственника от своего права. В первой ситуации речь идет о различных сделках по отчуждению имущества, совершаемых его собственником (купля-продажа во всех ее разновидностях, мена, дарение, аренда с выкупом и т.д.). Порядок прекращения права собственности отчуждателя (и возникновения права собственности у приобретателя) регулируется главным образом нормами о сделках и договорах.

Отказ от права собственности (ст. 236 ГК) формально представляет собой новое для нашего законодательства основание прекращения этого права, хотя, по существу, оно могло использоваться и ранее. В соответствии с этим правилом допускается добровольный отказ собственника от принадлежащего ему права (а по сути его отказ от конкретной вещи или вещей) путем либо публичного объявления об этом, либо путем совершения реальных действий, бесспорно свидетельствующих о его намерении (например, выброс имущества).

До приобретения права собственности на вещь, от которой отказался ее прежний владелец, другим лицом права и обязанности первоначального собственника не прекращаются. Это означает не только возможность возврата данной вещи прежнему собственнику (поскольку он и так не утратил на нее своего права), но и возможность возложения на него ответственности, например, за причиненный данной вещью вред (если выброшенная собственником вещь обладала какими-либо вредоносными свойствами, как, например, старый телевизионный кинескоп).

Особый случай прекращения права собственности представляет собой приватизация государственного и муниципального имущества (ст. 217 ГК). Она распространяется только на имущество, находящееся в государственной и муниципальной собственности, то есть возможна лишь для публичных собственников, и уже в силу этого не может рассматриваться в качестве общего основания прекращения права собственности. Вместе с тем она всегда становится основанием возникновения права частной собственности (граждан и юридических лиц). Приватизация проводится по решению самого публичного собственника и предполагает получение им определенной платы за приватизированное имущество. Ее объектами являются недвижимое имущество, прямо указанное в этом качестве в законе, и принадлежащие публичным собственникам акции (ценные бумаги). Она может производиться только в порядке, предусмотренном законами о приватизации, а не общим гражданским законодательством. Последнее не регламентирует приватизацию, поэтому его нормы в соответствии с ч. 2 ст. 217 ГК применимы здесь лишь в субсидиарном порядке.

Право собственности на вещь прекращается также с ее гибелью или уничтожением, поскольку при этом исчезает сам объект данного права. Иное дело причины, по которым это произошло. В случае гибели вещи подразумевается, что это произошло при отсутствии чьей-либо вины, в силу случайных причин или действия непреодолимой силы, за результаты которых никто, как правило, не отвечает. Тогда риск утраты имущества по общему правилу лежит на самом собственнике (ст. 211 ГК). Если же вещь уничтожена по вине иных (третьих) лиц, они несут перед собственником имущественную ответственность за причинение вреда (ст. 1064 ГК).

Принудительное изъятие у собственника принадлежащего ему имущества допустимо только в случаях, прямо перечисленных в п. 2 ст. 235 Кодекса. Перечень таких оснований сформулирован исчерпывающим образом, не допускающим его расширения даже иным федеральным законом. В этом состоит одна из важных гарантий прав собственника. Изъятие имущества у собственника и в этих ситуациях по общему правилу производится на возмездных основаниях, то есть с компенсацией собственнику стоимости изымаемой вещи (вещей).

Частным случаем принудительного изъятия недвижимого имущества, предусмотренного ст. 239 ГК РФ, является изъятие у собственника земельного участка в публично-правовых интересах. Речь здесь идет о ситуациях, когда земельный участок изымается у частного собственника в публично-правовых интересах, например для прокладки магистрали, строительства каких-либо объектов и т.п. Если на изымаемом участке находятся здания, сооружения или иное недвижимое имущество, собственник этих объектов (который вовсе не обязательно совпадает в одном лице с собственником земельного участка) вправе получить за них соответствующую компенсацию.

Для такого частного собственника закон устанавливает следующие гарантии.

Во-первых, выкуп у него указанного недвижимого имущества либо его продажа с публичных торгов возможны только по решению суда, но не в административном порядке. Во-вторых, обязательным условием изъятия является доказанность в суде невозможности использования изымаемого участка без прекращения прав собственника находящейся на участке недвижимости. В-третьих, земельное и иное законодательство может предусмотреть альтернативу изъятию в виде переноса зданий или сооружений на новый участок за счет средств того, в чьих интересах производится изъятие, либо строительства за его счет новых аналогичных сооружений (как это, например, предусмотрено пока остающейся в силе ст. 55 Земельного кодекса 1991 года).

Принудительный выкуп у частного собственника бесхозяйственно содержимых культурных ценностей допускается при наличии следующих условий (ст. 240 ГК). Прежде всего дело должно касаться не любых, а только особо охраняемых государством культурных ценностей.

Далее. 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. Это касается только частных собственников, ибо бесхозяйственное содержание особо охраняемых государством культурных ценностей не может стать основанием для их изъятия у публичного собственника и передачи собственнику частному (например, какой-либо общественной организации), поскольку речь тогда шла бы об их приватизации, не предусмотренной законом. Наконец, и при наличии указанных выше обстоятельств, подтвержденных в судебном порядке, собственник изымаемых культурных ценностей все равно 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.

Реквизиция, то есть предусмотренное законом принудительное изъятие у частного собственника его имущества по решению государственных органов в неотложных общественных интересах и с обязательной компенсацией, представляет собой традиционное для всякого правопорядка основание прекращения частной собственности граждан и юридических лиц. Реквизиция допустима только в обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер (стихийные бедствия, аварии, эпидемии, эпизоотии и т.п.), и может производиться исключительно в интересах общества. Такое изъятие допустимо по решению государственных, но не муниципальных органов и не требует, следовательно, обязательного судебного решения.

Порядок и условия изъятия имущества путем реквизиции должны определяться специальным законом.

В качестве дополнительных гарантий защиты интересов собственника реквизированного имущества п.п. 2 и 3 ст. 242 Кодекса предусматривают, во-первых, возможность судебного оспаривания размера компенсации, выплаченной за реквизированное имущество; во-вторых, возможность истребования по суду сохранившегося реквизированного имущества при отпадении обстоятельств, послуживших основанием для его реквизиции.

Действующий закон не исключает возможности национализации, то есть обращения в государственную собственность имущества, находящегося в частной собственности граждан и юридических лиц (п. 2 ст. 235, ст. 306 ГК). Она, однако, может осуществляться лишь на основании специального федерального закона и с возмещением собственнику не только стоимости вещи (имущества), но и всех причиненных этим убытков.

Лишь в двух случаях закон допускает безвозмездное изъятие у собственника принадлежащего ему имущества помимо его воли. Во-первых, это обращение взыскания на имущество собственника по его обязательствам (поскольку ст. 24, 56 и 126 ГК допускают обращение взыскания кредиторов на имущество собственников-должников), во-вторых, конфискация имущества собственника в соответствии со ст. 243 ГК.

Обращение взыскания на имущество собственника по его долгам по общему правилу допустимо только на основании судебного решения. Но законом могут быть предусмотрены случаи такого рода взысканий и во внесудебном порядке, например при обращении взыскания на имущество по требованиям налоговых органов.

Не исключено их возникновение и по договору, например, при обращении залогодержателем взыскания на заложенное имущество во внесудебном