

**Разгонов Виталий Леонидович**

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Особенности первоначальных оснований приобретения права собственности в законодательстве России**

**Аннотация.** В статье представлен анализ теории и практики правового регулирования отношений по реализации основных способов приобретения права собственности.

**Ключевые слова:** права собственности, незавершенное строительство, объект незавершенного строительства, бесхозяйное имущество.

В соответствии с действующим ГК РФ к первоначальным способам приобретения права собственности относятся: приобретение права собственности на вновь изготовленную вещь, в соответствии с п. 1. ст. 218 ГК РФ; переработка, в соответствии со ст. 220 ГК РФ; приобретение права собственности на бесхозяйное имущество, в соответствии с п. 3 ст. 218, ст. 225 и 226 ГК РФ; обращение в собственность общедоступных вещей, в соответствии со ст. 221 ГК РФ; обращение в собственность безнадзорных животных, в соответствии со ст. 230-232 ГК РФ; приобретение права собственности на самовольную постройку, в соответствии со ст. 222 ГК РФ; находка, на основании ст. 227-229 ГК РФ; клад, на основании ст. 233 ГК РФ; приобретательная давность, в соответствии со ст. 234 ГК РФ.

*Охарактеризуем основные из вышеуказанных. К их числу, прежде всего, относится изготовление (создание) новой вещи «для себя» в соответствии с п. 1 ст. 218 ГК РФ. Если вещь создается по договору для другого лица, то оно и становится собственником в силу договорных обязательств. Важное значение имеет время, с которого вещь считается созданной. Оно является*

правопорождающим фактом (завершение постройки, сдача в эксплуатацию и передача заказчику жилого дома). Если для движимых вещей этот факт определяется временем окончания деятельности, то для недвижимых – до момента государственной регистрации прав (ст. 219 и 131 ГК РФ) вновь создаваемая недвижимая вещь юридически не существует.

Рассмотрим незавершенное строительство, являющееся специальным видом недвижимости. Его тесная связь с землей, как основной признак недвижимости, очевидна (ст. 130 ГК РФ). Право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен этот объект недвижимого имущества, а также разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Право собственности на объект незавершенного строительства регистрируется на основании правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства, и разрешения на строительство (ст. 25 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Признание незавершенного строительства объектом недвижимости также может иметь место в случае приватизации – приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования (п. 1 ст. 28 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

*Самовольная постройка объекта недвижимости.* Самовольным считается строительство объекта недвижимости при наличии нарушений, указанных в п. 1 ст. 222 ГК РФ: возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке; возведенные, созданные на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает

строительства на нем данного объекта; возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано в установленном законом порядке, если не нарушаются законные интересы других лиц, и она не создает угрозы жизни других граждан. Это возможно, если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, в соответствии с требованиями п. 3 ст. 222 ГК РФ.

Право собственности на объект незавершенного строительства регистрируется в Росреестре при условии подачи необходимых документов. При этом, по мнению Н. Мельникова, наличие прав на земельный участок не гарантирует презумпции правомерности возведения на земле объекта недвижимости [4, с. 60]. Сказанное подтверждает Постановление Президиума ВАС РФ от 19.09.2000 г. №1288/00, в котором отмечалось, что при проведении строительства субъекты должны учитывать целевое назначение выделенного земельного участка. При его нарушении объект незавершенного строительства может быть признан самовольной постройкой и подлежать сносу.

В Постановлении ФАС Западно-Сибирского округа от 12.07.2006 г. № Ф04-4280\2006(42387-А45-39) указано, что объект незавершенного строительства индивидуализируется актом технического состояния либо иным документом, подтверждающим состояние объекта [3]. Как и любой вид недвижимого имущества, объект незавершенного строительства подлежит кадастровому учету в соответствии с Порядком ведения государственного кадастра недвижимости [2].

Право собственности на новую движимую вещь возникает в результате переработки соответствующих материалов, из которых она создается (ст. 220 ГК РФ). Регулирование отношений, связанных с переработкой в дореволюционном праве, сходно с современным [8, с. 171].

По общему правилу право собственности на такую вещь приобретается собственником материалов. Когда такой собственник одновременно не является лицом, осуществившим переработку материалов, он должен компенсировать стоимость переработки произведшему ее лицу (если только иное не предусмотрено их договором). Если же переработку материалов с целью изготовления новой вещи осуществит их недобросовестный владелец, воспользовавшийся ими без согласия собственника, последний получает право требовать передачи ему этой вещи и возмещения причиненных такими действиями убытков.

Право собственности на продукцию, плоды и доходы как результаты хозяйственной эксплуатации имущества в соответствии со ст. 136 ГК РФ возникает у лица, использующего данное имущество на законном основании, – собственника, арендатора и т.д. Законом или договором может быть установлен иной порядок (например, передача арендатором собственнику определенной части собственности).

Сбор ягод и грибов, лов рыбы, сбор других общедоступных вещей или добыча животных являются первоначальным способом приобретения права собственности для добывшего их лица при условии, что они осуществлены в соответствии с законом, разрешением собственника или местным обычаем (ст. 221 ГК РФ).

Согласно ст. 4 Федерального закона от 24.04.1995 г. № 52-ФЗ «О животном мире» животный мир в пределах РФ является государственной собственностью. Поэтому охота, рыболовство и иная добыча его объектов рассматриваются этим законом как разрешенное государством-собственником «пользование животным миром». Виды и способы пользования животным миром (охота, рыболовство и пр.) указаны в ст. 34 ФЗ РФ «О животном мире».

В соответствии со ст. 11 Лесного кодекса РФ граждане имеют право свободно и бесплатно пребывать в лесах и для собственных нужд осуществлять заготовку и сбор дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов, других пригодных для употребления в пищу лесных ресурсов (пищевых лесных ресурсов), а также недревесных лесных ресурсов [1].

Арендаторы лесных участков (лица, которым предоставлены лесные участки в соответствии с положениями ст. 71 Лесного кодекса) не вправе препятствовать доступу граждан на эти лесные участки, а также осуществлению заготовки и сбора находящихся на них пищевых и недревесных лесных ресурсов.

При этом пребывание граждан может быть запрещено или ограничено в лесах, которые расположены на землях Министерства обороны, землях пограничной полосы, особо охраняемых природных территорий, доступ граждан на которые запрещен или ограничен в соответствии с федеральными законами.

Лесное законодательство содержит и прямой запрет на сбор отдельных общедоступных вещей. Гражданам запрещается осуществлять заготовку и сбор грибов и дикорастущих растений, виды которых занесены в Красную книгу Российской Федерации, красные книги субъектов Федерации, а также грибов и дикорастущих растений, которые признаются наркотическими средствами в соответствии с Федеральным законом от 8.01.1998 г. № 3-ФЗ «О наркотических средствах и психотропных веществах».

В соответствии со ст. 43 Федерального закона от 24.04.1995 г. № 52-ФЗ «О животном мире» добыча объектов животного мира, не отнесенных к объектам охоты и рыболовства, допускается только по разрешениям специально уполномоченных государственных органов по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды обитания.

Помимо прямого указания закона на правомерность добычи (сбора) общедоступных вещей ст. 46 указанного закона содержит наличие разрешения, данного собственником. Так, в период сбора урожая собственники садов –

юридические лица зачастую приглашают граждан для свободного сбора ягод или фруктов с условием их последующей оплаты.

По мнению Е.А. Суханова «...переход объектов животного мира в собственность охотников и рыболовов, формально говоря, нельзя считать первоначальным способом их приобретения» [7]. К первоначальным способам приобретения права собственности относится приобретение права на бесхозные вещи (их разновидности – брошенные собственником вещи, находки, безнадзорные животные, клады). В данном случае речь идет о возможности приобретения права собственности на вещи, не имеющие собственника, собственник которых либо неизвестен, либо отказался от них (п. 1 ст. 225 ГК РФ).

В рамках советского законодательства бесхозное имущество по общему правилу поступало в собственность государства, но после вступления в силу 1 июля 1990 г. правил союзного Закона о собственности право собственности на него появляется у фактических владельцев по традиционному правилу *res Nullius primo occupant credit* («бесхозные вещи переходят к первому, кто захватил их») в силу указанных в законе обстоятельств, то есть первоначальным способом [5].

В соответствии со ст. 236 ГК РФ гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество.

Объекты, собственники – физические лица которых скончались, не могут считаться бесхозными даже в тех случаях, когда никто из наследников по закону или по завещанию не принял наследства, поскольку в соответствии со ст. 1151 и 1152 ГК РФ в случае, если отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования, либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства и при этом

никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника, имущество умершего считается выморочным. Для приобретения выморочного имущества принятие наследства не требуется, что означает возникновение права собственности у публичного субъекта в силу закона.

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.

Бесхозная недвижимость должна быть принята на государственный учет по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого она находится. Если в течение года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет никто не заявит о своих правах на нее, орган управления муниципальным имуществом может потребовать в судебном порядке признания муниципальной собственности на такую вещь.

Суд, однако, может и не удовлетворить данное требование при наличии фактических владельцев, которые должным образом используют имущество. Эта вещь может перейти в собственность фактических владельцев в силу приобретательной давности (п. 3 ст. 225 ГК РФ).

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

Такое владение должно быть непрерывным в течение установленных законом сроков (к времени фактического владения в силу указания п.3 ст. 234

ГК РФ можно также присоединить время, в течение которого данной вещью владел правопреемник 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 – в 15 лет. Право собственности на недвижимость и в силу истечения срока приобретательной давности возникает только с момента его государственной регистрации на данный объект.

Для приобретения права собственности на вещь по давности фактического владения, в соответствии с правилами ст. 234 ГК РФ необходимо владеть ею добросовестно. Фактический владелец не должен быть лицом, умышленно завладевшим чужим имуществом помимо воли его собственника. Владение вещью должно быть открытым, очевидным для всех иных лиц, причем владелец относится к соответствующей вещи как к своей собственной (имея в виду не только ее эксплуатацию, но и необходимые меры по ее поддержанию в надлежащем состоянии).

Бесхозные недвижимые вещи также могут поступить в собственность на основании приобретательной давности. Для городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга закон делает исключение. В ст. 225 ГК РФ закрепляется правило, согласно которому в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге бесхозные недвижимые вещи, находящиеся на территориях этих городов, принимаются на учет органами, осуществляющими государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлениям уполномоченных государственных органов этих городов.

По истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет, уполномоченный государственный орган города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга может обратиться в суд с требованием о признании права собственности города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга на данную вещь.



К числу бесхозных вещей ГК РФ отнес брошенные собственником вещи (ст. 226 ГК РФ). Если движимые вещи не имеют значительной стоимости (ниже суммы, соответствующей пятикратному МРОТ), либо представляют собой брошенный лом металлов, бракованную продукцию, отходы производства и другие отходы, они могут быть обращены в собственность лица, на территории которого находятся (собственника или иного титульного владельца земельного участка, водоема и т. д.), путем совершения им фактических действий, свидетельствующих об обращении этих вещей в свою собственность. Иные брошенные вещи могут поступить в собственность нового владельца после признания их бесхозными в судебном порядке.

Нашедший потерянную вещь (находку) не становится сразу же ее собственником (ст. 227 ГК РФ). Прежде всего, он обязан уведомить о находке лицо, потерявшее вещь, либо иного известного ему законного владельца вещи, либо сдать ее в орган милиции, орган местного самоуправления, либо владельцу помещения или транспортного средства, в котором обнаружена потерянная вещь. Нашедший вещь вправе хранить ее и у себя, отвечая в этом случае за ее возможную утрату или повреждение при наличии грубой неосторожности или умысла и в пределах стоимости такой вещи.

По истечении шести месяцев с момента заявления о находке органу милиции или местного самоуправления и отсутствии сведений о законном владельце вещи, нашедший вещь приобретает на нее право собственности. При его отказе от этого на найденную вещь возникает право муниципальной собственности (ст. 228 ГК РФ).

Нашедший вещь имеет право на возмещение расходов по хранению этой вещи либо от ее законного владельца, либо от органа местного самоуправления, в собственность которого поступила найденная им вещь, а также право на вознаграждение за находку от лица, уполномоченного на получение вещи (ст. 229 ГК РФ). Во всех этих случаях речь идет о движимом имуществе.

Аналогичный, по сути, правовой режим приобретают и безнадзорные животные, которые по истечении шести месяцев с момента заявления об их

задержании и необнаружении их законного владельца поступают в собственность нашедшего их лица, а при его отказе – в муниципальную собственность (п. 1 ст. 231 ГК РФ). При возврате безнадзорных животных прежнему владельцу обнаружившее их лицо имеет право на возмещение необходимых расходов, понесенных на их содержание, а при возврате домашних животных также и на вознаграждение по правилам о вознаграждении за находку.

Обнаружение клада является первоначальным способом приобретения права собственности. Кладом, на основании п. 1 ст. 233 ГК РФ, считаются зарытые в земле или сокрытые иным способом наличные деньги или ценные предметы, собственник которых не может быть установлен либо утратил на них право.

Клад поступает собственнику имущества, в котором был сокрыт клад (земельного участка, строения), и лицу, обнаружившему клад, причем в равных долях, если соглашением между ними не предусмотрено иное [6]. Если же предварительного согласия собственника имущества, в котором был обнаружен клад, не было получено, клад целиком должен поступить ему. Входящие в состав клада вещи, относящиеся к памятникам истории и культуры, подлежат передаче в государственную собственность с вознаграждением в размере половины их стоимости, поступающим собственнику имущества, где был сокрыт клад, и нашедшему его лицу.

Без предварительного согласия собственника на поиск ценностей вознаграждение целиком поступает собственнику имущества. Участнику археологической экспедиции, нашедшему ценности на раскопках, вознаграждение, согласно ст. 233 ГК РФ не выплачивается. Клад, относящийся к памятникам культуры, поступает в собственность государства с выплатой вознаграждения в размере 50% его стоимости.

## Литература

1. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2006.- № 50. Ст. 5278.

2. По делу о проверке конституционности частей первой и второй ст.560 ГК РСФСР, в связи с жалобой гражданина А.Б. Наумова: Постановление КС РФ // Вестник Конституционного суда РФ. 1996. № 1.

3. Постановление Президиума ВАС РФ от 19.09.2000 г. № 1288/00 по делу № А53-5757/99-С4-11 // Вестник ВАС РФ. 2000. № 12.

4. Луковка Е.А. Право собственности в Российской Федерации: теоретико-институциональное, конституционное и сравнительное исследование. М.: Флинта, 2007.

5. Тихомирова Л. В., Тихомиров М. Ю. Приобретательная давность: комментарии и судебная практика. М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2010.

6. Прокопьев В. Н. Системный анализ отношений собственности. ФАПО. Байкальский государственный университет экономики и права. Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2010.

7. Российское гражданское право: учебник. Часть 2 / Под ред. Е.А. Суханова. М.: Волтерс Клувер, 2010.

8. Рыженков А.Я., Черноморец А.Е. Очерки теории права собственности (прошлое и настоящее): Монография. Волгоград: Панорама, 2005.

© Бюллетень магистранта 2016 год № 3