

**Разгонов Виталий Леонидович**

**Направление:** Юриспруденция

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

**Правовые аспекты отчуждения имущества собственником по  
российскому законодательству**

**Аннотация.** В статье представлен правовой анализ особенностей института отчуждения имущества собственником по российскому законодательству.

**Ключевые слова:** отчуждение имущества, возмездное отчуждение, купля-продажа, безвозмездное отчуждение, дарение.

В гражданском праве отчуждением признается: передача имущества в собственность другого лица; один из способов реализации собственником правомочия распоряжения принадлежащим ему имуществом. Различают возмездное (купля-продажа) и безвозмездное (дарение) отчуждение на основе договора [2]. Отчуждение собственником своего имущества происходит в силу заключенного им договора и одновременно влечет возникновение права собственности у приобретателя.

Отчуждение собственником своего имущества реализуется в ходе заключения различных сделок по его отчуждению, совершаемых 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, предусмотренными ГК РФ.

Для прекращения права собственности по договору необходимо, чтобы между отчуждателем имущества и его приобретателем был заключен договор,

соответствующий требованиям закона. Так, если закон предписывает совершение договора в определенной форме, то договор лишь тогда служит основанием для прекращения (возникновения) права собственности, когда он совершен в требуемой форме. Это положение нашло отражение в целом ряде законодательных актов. В ряде случаев отчуждение может осуществляться помимо воли собственника имущества – путем реквизиции, либо конфискации.

Право собственности всегда является правом на индивидуально определенную вещь. Вследствие этого на вещи, определенные в договоре родовыми признаками, право собственности от отчуждателя к приобретателю не может перейти, во всяком случае, до тех пор, пока не произойдет индивидуализация вещей, то есть выделение их из массы других вещей того же рода. Индивидуализация чаще всего происходит в момент передачи от отчуждателя к приобретателю.

В отношении же вещей, определенных индивидуальными признаками, переход права собственности может быть приурочен либо к моменту заключения договора, либо к моменту передачи вещи на основе и в соответствии с договором. Норма о моменте прекращения (возникновения) права собственности является диспозитивной, переход права собственности на индивидуально-определенные вещи по соглашению сторон или в силу нормативного акта может произойти либо до, либо после передачи вещи. Если же предметом договора является вещь, определенная родовыми признаками, право собственности на нее не может перейти до тех пор, пока она не передана приобретателю. Вместе с тем по соглашению сторон или закону момент перехода права собственности может быть приурочен к какому-либо последующему моменту, например, к моменту полного погашения покупной цены. В тех случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Специфично проявление оснований прекращения права собственности в такой части гражданского производства, как авторское право. Авторское право

на произведение не связано с правом собственности. В частности, передача права собственности на материальный объект, в котором произведение выражено или других вещных прав на такой материальный объект не означает предоставление получателю авторского права.

Авторское право возникает автоматически, с момента создания произведений. Никакой регистрации в государственных или иных органах не требуется. Прекращение права собственности на произведение или прекращение действия имущественных авторских прав прекращается по общему правилу через семьдесят лет после смерти автора (ст. 1281 ГК РФ).

Особый случай прекращения права собственности представляет собой приватизация государственного и муниципального имущества (ст. 217 ГК РФ), которая распространяется только на имущество, находящееся в государственной и муниципальной собственности. В силу этого она не может рассматриваться в качестве общего основания прекращения права собственности. Вместе с тем приватизация всегда становится основанием возникновения права частной собственности (граждан и юридических лиц).

Под приватизацией понимают передачу имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в частную собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества (ст. 217 ГК РФ).

Приватизация проводится по решению самого публичного собственника и предполагает получение им определенной платы за приватизированное имущество. Ее объектами является имущество, в основном недвижимое, прямо указанное в этом качестве в законе [3]. Она может производиться только в порядке, предусмотренном законами о приватизации, а не общим гражданским законодательством. Таким образом, приватизация является специальным основанием прекращения права публичной собственности и возникновения права частной собственности в результате передачи соответствующего имущества частным лицам в порядке и способами, предусмотренными законами о приватизации. Приватизация требует принятия специального

законодательства и может осуществляться как возмездно, так и безвозмездно, в зависимости от преследуемых целей и порядка, установленных специальным законодательством.

В основной своей массе приватизация является возмездной, и лишь в некоторых случаях на первоначальном этапе допускалось безвозмездное отчуждение государственной собственности (посредством наделения всех граждан приватизационными ваучерами, дающими право на приобретение акций приватизируемых предприятий, посредством бесплатного распределения части акций среди работников предприятия и т. п.).

От имени собственника приватизируемого имущества выступают соответствующие государственные и муниципальные органы (ст. 125 ГК РФ). В соответствии с Законом о приватизации государственного и муниципального имущества основные полномочия собственника федерального имущества принадлежат Правительству РФ. На основе плана приватизации федерального имущества на соответствующий год Правительство РФ принимает решения об условиях приватизации этого имущества (ст. 6 и 14 Федерального закона о приватизации [1]).

Приватизация имущества субъектов РФ и муниципального имущества осуществляется органами государственной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления, компетенцию которых определяют закон и иные нормативные правовые акты субъектов РФ и правовые акты органов местного самоуправления соответственно (п. 2 ст. 6 Федерального закона о приватизации государственного и муниципального имущества).

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, если иное не предусматривается

договором или законом (ст. 211 ГК РФ). Если же вещь уничтожена по вине иных (третьих) лиц, они несут перед собственником имущественную ответственность за причинение вреда [4].

Отказ от права собственности (ст. 236 ГК РФ; ст. 53 Земельного кодекса РФ) относительно новое для российского законодательства основание прекращения этого права, хотя, по существу, оно и ранее могло использоваться в имущественных отношениях. 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 совершения реальных действий, бесспорно свидетельствующих об этом его намерении (например, выбрасывание ставших ненужными вещей).

Поскольку в состав права собственности входят и обязанности по содержанию имущества (ст. 210 ГК РФ), вследствие произвольного отказа от имущества оно может прийти в негодность. Чтобы не допустить этого, законодатель предусмотрел сохранение права собственности за прежним владельцем до обращения его имущества в собственность другим лицом.

Вместе с тем сохранение прав и обязанностей собственника у лица, сделавшего заявление об отказе от имущества, делает эту конструкцию весьма неоднозначной. Если собственник просто выбросил имущество, он, конечно, может, в случае перемены своего решения, вернуть его назад до того момента, пока другое лицо не присвоило эту вещь. Но при выбрасывании собственник нарушает требование ч. 2 ст. 236 ГК РФ об обязанностях нести бремя содержания вещи.

Если же собственник объявил о своем отказе от имущества, этот акт необходимо рассматривать как открытую оферту. В этом случае, если собственник не отозвал свое объявление, он не вправе отказать другому лицу в требовании о передаче имущества в собственность. С другой стороны, по содержанию названной нормы он сам является собственником, следовательно, может поступать с имуществом по своему усмотрению, то есть отказать претенденту и возобновить использование этой вещи. Вместе с тем

распространение действия указанной нормы на юридическое лицо может служить основанием для сокрытия его имущества от требований кредиторов, поскольку прямых ограничений на подобные действия норма не предусматривает.

В части земельных отношений отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ч. 2 ст. 53 Земельного кодекса РФ). Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права.

Собственник гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности, объявив об этом либо совершив иные действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения земельным участком без намерения сохранить какие-либо права на это имущество. Таким образом, данное основание для прекращения права собственности на земельный участок не распространяется на таких собственников, как Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования.

Также собственник может выразить свой отказ двумя способами: объявить об отказе, что должно быть совершено при отказе от недвижимого имущества перед государственным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, либо совершить определенные фактические действия. Такие действия должны прямо свидетельствовать о том, что собственник отказывается от всех своих прав владения, пользования и распоряжения.

Отказ только от одного или двух прав недостаточен для признания полного устранения собственника от судьбы земельного участка. При этом земельный участок можно будет рассматривать как «брошенный», или бесхозный, после чего право собственности на него приобретается в

соответствии со ст. 225 ГК РФ (бесхозная вещь). Следует учитывать, что до тех пор, пока какое-либо другое лицо не приобретет право собственности в отношении такого земельного участка, «бывший» собственник продолжает нести права и обязанности в отношении данного земельного участка по его содержанию.

Таким образом, сам по себе отказ не является юридическим фактом, в связи с которым связывают прекращение права собственности. В первом случае изменения в государственный реестр не вносятся, поскольку в нем содержится информация о существующих или прекращенных правах на недвижимость. В случае уведомления государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, собственником о своем отказе от земельного участка, государственный орган обязан принять такой земельный участок на учет в порядке, аналогичном принятию на учет бесхозных недвижимых вещей. Совершение собственником фактических действий не носит окончательный характер, и до того, как земельный участок приобретет в собственность другое лицо, «бывший» собственник может вернуться к осуществлению своих прав.

В рамках рассмотрения вопроса об отчуждении имущества заслуживают внимания актуальные проблемы отчуждения доли в праве собственности на недвижимое имущество. Актуальность их состоит в том, что в процессе осуществления данных операций с подобными проблемами сталкиваются органы юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Однако правовая регламентация заключения таких договоров также вызывает вопросы. С одной стороны, правовая категория «доля в праве собственности» характерна для права общей собственности и применение ее к собственности одного лица, следует предположить, что право собственности конкретного лица состоит из суммы долей. Однако, в соответствии с принципами гражданского права, право собственности лица на конкретное имущество есть совокупность его правомочий по владению, пользованию и

распоряжению последним. Выделение же долей возникает только в том случае, если имущество изначально поступает в общую собственность двух и более лиц (режим общей долевой собственности) [6].

Иными словами, режим общей долевой собственности предполагает наличие нескольких субъектов (многосубъектности) в соответствии с ч. 4 ст. 244 ГК РФ, поэтому в отношении имущества, принадлежащего на праве собственности одному лицу, режим общей долевой собственности установлен быть не может. В соответствии с этим и правомерность вопроса отчуждения единственным собственником доли в праве собственности некорректна.

В соответствии с нормами ст. 209 ГК РФ, собственник вправе по своему усмотрению совершать любые действия в отношении принадлежащего ему имущества (в рамках закона с учетом не нарушения прав и законных интересов иных лиц) [7]. Из прямого толкования, формулировка ч. 4 ст. 244 ГК РФ не ограничивает способы возникновения права общей собственности и не исключает возможности совершения единственным собственником действий, ведущих к образованию общей долевой собственности. Данная норма не содержит исчерпывающего перечня юридических фактов, в результате которых имущество может поступить в общую собственность.

Таким образом, в общую собственность имущество может поступить не только в результате совместного создания, получения по наследству, приобретения у третьего лица, но и при совершении сделки, в соответствии с которой имущество поступает в собственность двух и более лиц, в том числе первоначального единоличного собственника.

На основании изложенного, следует признать, что, хотя договор перевода имущества единоличным собственником в режим общей долевой собственности, по которому он оставляет за собой долю в праве собственности на данное имущество, не предусмотрен законодателем, но закону не противоречит и прав, и законных интересов иных собственников не нарушает. Соответственно в силу ст. 1 и ст. 421 ГК РФ такой договор может быть заключен, а перевод доли в праве собственности на имущество, принадлежащее

единственному собственнику с сохранением за ним доли на это имущество – признано одним из видов отчуждения имущества.

### Литература

1. О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 29.12.2015) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 4. -Ст. 251.15

2. Гряда Э.А. Способы приобретения права собственности на земельные участки публично-правовых образований // Уникальные исследования XXI века. 2015. № 1.

3. Михеева Ю.А. Особенности приватизации государственного имущества // APRIORI: Гуманитарные науки. 2013. № 1.

4. Колмогорова Е.В. Отдельные случаи добровольного прекращения права собственности и утрата права собственности // Молодой ученый. 2015. № 21.

5. Осадченко Э.О. Правомочия собственника на жилое помещение: теоретический аспект // Философия социальных коммуникаций. 2015. № 2.

6. Филатова У.Б. Отчуждение части доли в праве общей долевой собственности // Российская юстиция. 2012. № 8.

© Бюллетень магистранта 2016 год № 3