

Климова Виктория Олеговна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Классификация оснований возникновения права собственности в современном гражданском праве

3

Аннотация. В статье рассматривается классификация оснований возникновения права собственности в гражданском праве.

Ключевые слова: собственность, основания возникновения собственности, дарение, договора купли-продажи, переход права собственности.

Право собственности является, прежде всего, частью частного права, регулирующей имущественные отношения между субъектами и имеющей экономическое значение в хозяйственном обороте страны [9, с. 70]. Право собственности является составной частью большинства гражданско-правовых договоров, которые охватывают не только передачу имущества (дарение, купля-продажа и т.п.), но и выполнение работ и/или оказание услуг. Право собственности возникает только тогда, когда переход права собственности (предмета) определяется как законный факт приобретения права собственности.

Собственность – это система правовых норм, которую она обеспечивает. А собственность, в свою очередь, является, частью системы права собственности, регулирующей отношения между лицами по вопросам права собственности. Помимо этого определения, общее содержание права собственности закреплено в Гражданском кодексе Российской Федерации.

Более того, по утверждению О.С. Иоффе, собственность в экономическом смысле состоит в том, что индивид овладевает природными объектами внутри и через ту или иную общественную форму [8, с. 159].

Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает признание нескольких форм собственности в Российской Федерации. С помощью анализа мы можем классифицировать их по следующим признакам: частная, государственная, муниципальная.

Имущество, находящееся в собственности граждан и юридических лиц, относится к частной собственности.

Государственная собственность, в свою очередь, может принадлежать России или субъектам, входящим в состав Российской Федерации.

По итогам комплексного анализа положений ГК РФ о праве собственности предлагается двухуровневая классификация оснований приобретения права собственности, в которой приоритет имеют критерии первого уровня и второстепенные признаки.

Рассмотрим эти критерии и кратко опишем их. Критерии первого уровня:

- право собственности на вновь созданный объект;
- получение права собственности на доход (или иную выгоду), полученный от использования имущества;
- появление права собственности на вещь после обработки;
- завладеть вещами, которые находятся в открытом доступе для сбора;
- возникновение права собственности на предмет, от которого отказался сам собственник, или эта вещь является находкой (клад, животное без хозяина и т.д.).

Такие вещи еще называют бесхозяйными – создание имущественных прав, связанных с приобретением на длительный срок (например, если гражданин не является собственником, но добросовестно, не скрываясь от других лиц и постоянно владеет имуществом (недвижимостью – 15 лет), движимым и иным имуществом – 5 лет).

До истечения вышеуказанных сроков этот субъект находится под защитой, и находящейся в его владении объект, от всех других лиц;

- суд может признать право собственности на самовольную постройку, когда такой земельный участок предназначен для строительства помещения/здания в установленном законодательством порядке.

Во вторичных характеристиках автор предлагает выявить причины перехода объекта из собственности одного субъекта к другому на основании наследства или волеизъявления предыдущего собственника, вытекающие из договора или односторонней сделки.

Поэтому вторичные признаки можно классифицировать по следующим основаниям:

– приобретение права собственности путем договора купли-продажи, дарения или иной сделки, предусматривающей передачу имущества;

- реорганизация юридического лица как способ возникновения прав на объекты и иное имущество этого лица;

- наследование по закону или по завещанию;

– имущество, приобретенное членом кооператива (дом, гараж или иное), в соответствующих помещениях после полного оформления и выплаты взноса.

Помимо указанных оснований, существует такой феномен, как принудительное возникновение права собственности. К примеру, такое правовое сопровождение несет за собой возникновение права общей долевой собственности граждан на земельный участок, на котором располагается многоквартирный дом [10, с. 57].

Эффективность оснований авторской классификации подтверждается материалами судебной практики по спорам, связанным с защитой права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество [6].

Анализ этих материалов поможет наглядно рассмотреть ситуацию по определению возникновения/приобретения права собственности.

Рассмотрим позицию судов по данному вопросу:

Из Кассационного определения Первого кассационного суда общей юрисдикции от 16.11.2021 № 88а-27409/2021 по делу № 2а-4492/2020 [5] следует, что исходя из ст. ст. 36 и 37 ЖК РФ [2] договор аренды земельного участка под многоквартирным жилым домом, заключенный застройщиком и органом местного самоуправления, должен считаться прекратившимся на основании ст. 413 ГК РФ [1] с момента возникновения у собственников жилых и нежилых помещений общей долевой собственности на земельный участок под таким домом. Возникновение права собственности на помещения влечет не только возникновение права общей долевой собственности на земельный участок, но и переход к собственникам помещений права аренды земельного участка.

В соответствии с п. 26 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 [4] собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества. С момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании ст. 413 ГК РФ независимо от того, в частной или публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок.

Определение Верховного суда РФ от 19.03.2020 № 309-ЭС19-21975 по делу № А50-28964/2018 [7]. Как разъяснено в пункте 26 постановления Пленума № 73, согласно части 1 статьи 16 Закона № 189-ФЗ, части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества; с момента регистрации права собственности первого лица на любое из

помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании статьи 413 ГК РФ независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок.

С момента регистрации права собственности на первую квартиру в многоквартирных домах, расположенных на земельных участках, предоставленных Обществу для строительства данных многоквартирных домов, участки перешли в долевую собственность собственников помещений многоквартирных домов.

Поскольку в связи с переходом спорных земельных участков в долевую собственность собственников помещений многоквартирных домов право муниципальной собственности на них прекратилось, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу о том, что Управление утратило право на передачу земельных участков в аренду и право на получение арендной платы за указанные земельные участки. При этом договор от 17.01.2014 аренды в отношении этих земельных участков прекратил свое действие на основании статьи 413 ГК РФ, а в отношении иных муниципальных участков, на которых строительство многоквартирных домов не было завершено, аренда продолжилась.

Суд округа также неправильно посчитал, что в связи со взысканием переплаты по причине досрочного прекращения договора аренды в части нескольких участков нарушены принцип недопустимости заключения договора на иных условиях, чем в аукционной документации, и антимонопольное законодательство.

Согласно действовавшей на момент проведения аукциона 15.01.2014 и заключения договора аренды от 17.01.2014 статье 38.1 ЗК РФ [3], регламентировавшей порядок организации и проведения аукционов по продаже публичных земельных участков или их права аренды для жилищного строительства, продавец определяет и указывает в аукционной документации

сведения о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы), о существенных условиях договора, в том числе о его сроке.

Подводя итог вышеизложенному, мы можем сделать следующие выводы. Рассмотренная автором судебная практика позволяет определить позицию высших судов в правовой системе Российской Федерации по отдельным и нетипичным делам в сфере защиты права собственности. При этом предложенная классификация признаков, лежащих в основе создания собственности, позволит участникам гражданского оборота наиболее эффективно защищать свои права в исследуемой сфере.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 27.04.2022).

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2021) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 27.04.2022).

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 27.04.2022).

4. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 27.04.2022).

5. Кассационное определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 16.11.2021 № 88а-27409/2021 по делу № 2а-4492/2020 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 27.04.2022).

6. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 1 (2021) (утв. Президиумом Верховного суда РФ 07.04.2021) // Бюллетень Верховного суда РФ. 2021. № 7.

7. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации от 19.03.2020 № 309-ЭС19-21975 по делу № А50-28964/2018 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 27.04.2022).

8. Иоффе О.С. Избранные труды. Т. 2: Советское гражданское право. М., 1967.

9. Киселев И.А. Право собственности граждан на недвижимое имущество: особенности приобретения и осуществления: Дис. ... канд. юрид. наук. Рязань, 2005.

10. Филатов А.К., Ивашина Е.С. Основания возникновения права собственности // Гражданское право и процесс. 2018. № 3 (18).

© Бюллетень магистранта 2022 год № 3