

УДК 347.21

**Н.В. Корнилова,***канд. юрид. наук, доцент,**завкафедрой гражданского права и гражданского процессуального права**юридического факультета**Хабаровского государственного университета экономики и права*

## СИСТЕМА ОСНОВАНИЙ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

*Автор исследует основания прекращения права собственности. В статье рассматривается классификации оснований прекращений права собственности в зависимости от волевой составляющей.*

**Ключевые слова:** право собственности, воля, отказ от права собственности, реквизиция, конфискация.

*The author examines the initiation for termination of ownership right. The article presents the initiation classification for termination of ownership right in dependence on the volitional component.*

**Keywords:** ownership right, will, waiver of ownership right, requisition, confiscation.

Несмотря на то, что в Концепции совершенствования гражданского законодательства [1, с. 82] отмечалось, что нормы гл. 15 ГК РФ об основаниях прекращения права собственности регулируют соответствующие отношения достаточно подробно и не требуют корректировки, за исключением такого основания, как отказ от права собственности (ст. 236 ГК РФ), уже в 2014 г. в данную главу были внесены изменения. Кроме того, и особенности правового регулирования оснований прекращения права собственности в зарубежном праве заслуживают внимания.

Если классифицировать способы прекращения права собственности на группы, то можно выделить следующие:

**1. Прекращение права собственности возможно по не зависящим от воли собственника причинам,** в частности при его утрате в связи с потерей, на основании приобретательной давности.

**2. Прекращение права собственности по воле собственника:**

– отказ от права собственности.

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 (ст. 236 ГК РФ, ст. 237 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК РБ) [2], ст. 250 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее – ГК РК) [3]). В ГК Республики Казахстан, как и в ГК РФ, закреплено следующее правило: отказ от права собственности не влечёт прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом.

Аналогичное положение предусмотрено и в ст. 237 ГК Республики Беларусь. Однако в нём содержится дополнение, которое, несомненно, должно быть инкорпорируется в российское законодательство. Отказ от права собственности не влечёт прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом, *за исключением случаев, когда имущество в соответствии с законодательством подвергнуто утилизации или уничтожению*. Согласно Проекту Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (далее – Проект), предусматривается правило, согласно которому лицо, отказавшееся от права собственности на вещь, обязано возместить необходимые расходы на её утилизацию, если законом не установлено иное.

В настоящее время вопросы утилизации отдельных объектов в основном регулируются постановлениями Правительства РФ. Например, согласно п. 18 Постановления Правительства РФ от 30 апреля 1993 г. № 418 «О порядке разработки, производства и утилизации специальных средств самообороны, снаряжённых веществами слезоточивого и раздражающего действия», приём для утилизации пистолетов и револьверов производится *безвозмездно (выделено мною – Н.К.)* органами внутренних дел в соответствии с

Правилами приобретения, регистрации и обращения специальных средств самообороны, снаряжённых веществами слезоточивого и раздражающего действия; приём для утилизации аэрозольных упаковок и боеприпасов, снаряжённых веществами токсического воздействия, в том числе зарубежного производства, осуществляется *безвозмездно (выделено мною – Н.К.)* магазинами по продаже специальных средств самообороны.

В действующей редакции ст. 236 ГК РФ отсутствует правовое регулирование в части отказа от права собственности на недвижимую вещь. В Проекте говорится о том, что отказ от права собственности на недвижимую вещь, обременённую ограниченными вещными правами третьих лиц, не допускается (ст. 263). Представляется, что такое правило не соответствует правовой природе некоторых ограниченных вещных прав. Несомненно, что это обоснованно в отношении вещей, обременённых правом оперативного управления и правом залога, но возникают вопросы в части того же сервитута, права личного пользования. Предположим, что дачный земельный участок ограничен правом прохода. В таком случае собственник никоим образом не может его оставить. Соответственно земельный участок, обременённый сервитутом прохода, не может никогда перейти в режим бесхозяйной недвижимой вещи. В приведённом примере интересы сервитутария ставятся превыше интересов собственника, обременённого сервитутом земельного участка. Кроме того, это норма конкурирует с нормами, устанавливающими основания прекращения права

собственности на земельный участок, который не используется в соответствии с его целевым назначением или разрешённым использованием (ст. 296.4 Проекта) или используется с нарушением законодательства (ст. 296.5 Проекта). Поэтому, по нашему мнению, следует исключить императивность нормы, закрепив её в следующей редакции: «Отказ от права собственности на недвижимую вещь, обременённую ограниченными вещными правами третьих лиц, допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом»;

– отчуждение собственником своего имущества другим лицам по договорам купли-продажи, мены, дарения и др.;

– уничтожение собственником вещи в силу различных причин, а именно потребление или уничтожение вещи, переработка вещи, когда право собственности на одну вещь заменяется правом собственности на другую вещь.

**3. Прекращение права собственности не по воле собственника.** В эту группу входит наиболее широкий перечень оснований, в частности:

– **обращение взыскания имущества по обязательствам должника (ст. 237 ГК РФ, ст. 238 ГК РБ, ст. 251 ГК РК).**

Согласно п. 1 ст. 237 ГК РФ, изъятие имущества путём обращения взыскания на него по обязательствам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором. Так, в ст. 12 Федерального закона от 14 сентября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» среди исполнительных документов, направляемых

(предъявляемых) судебному приставу-исполнителю, называется исполнительная надпись нотариуса при наличии соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, заключённого в виде отдельного договора или включённого в договор о залоге.

Аналогичное положение закрепляется и в кодифицированных актах других стран. Изъятие имущества путём обращения взыскания на него по обязательствам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен *законодательством, или договором* (п. 1 ст. 238 ГК РБ), *или только договором* (п. 1 ст. 251 ГК РК). Как видно, изменяется только перечень источников, которыми допускается возможность внесудебного обращения взыскания.

Право собственности на имущество, на которое обращается взыскание, прекращается у собственника с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество (п. 2 ст. 237 ГК РФ, п. 2 ст. 238 ГК РБ, п. 2 ст. 251 ГК РК);

– **прекращение права собственности лица на имущество, которое не может ему принадлежать (ст. 238 ГК РФ, ст. 239 ГК РБ, ст. 252 ГК РК).**

Если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законодательством не установлен иной срок. В случаях, когда имущество не от-

чуждено собственником в течение года, такое имущество, с учётом его характера и назначения, по решению суда, вынесенному по заявлению государственного органа или органа местного самоуправления, подлежит принудительной продаже с передачей бывшему собственнику вырученной суммы либо передаче в государственную или муниципальную собственность с возмещением бывшему собственнику стоимости имущества, определённой судом. При этом вычитаются затраты на отчуждение имущества. Если в собственности гражданина или юридического лица по основаниям, допускаемым законом, окажется вещь, на приобретение которой необходимо особое разрешение, а в его выдаче собственнику отказано, эта вещь подлежит отчуждению в порядке, установленном для имущества, которое не может принадлежать данному собственнику.

Так, по одному из дел решением арбитражного суда города Москвы было прекращено право собственности ООО «Промышленная корпорация «Айсберг» на изъятое оружие и боеприпасы [4]. У ООО были аннулированы разрешения на хранение оружия и патронов к нему. На основании решений об аннулировании разрешений принадлежащие ООО «Промышленная корпорация «Айсберг» оружие и патроны к нему были изъяты Четвёртым управлением МВД России (протокол изъятия огнестрельного оружия и патронов к нему от 2 сентября 2011 г.) и помещены на ответственное хранение в отдельный полк охраны объектов и сопровождения специальных грузов Четвёртого управления МВД России. По истечении года после аннулирования раз-

решений Четвёртое управление МВД России обратилось в арбитражный суд города Москвы с иском о прекращении права собственности ООО «Промышленная корпорация «Айсберг» на изъятые оружие и боеприпасы и о реализации через розничную сеть специализированных (оружейных) магазинов г. Москвы изъятого оружия и боеприпасов с передачей ООО «Промышленная корпорация «Айсберг» вырученной от продажи оружия и боеприпасов суммы за вычетом затрат, связанных с реализацией, ссылаясь на то, что право ответчика свободно владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему оружием стало ограничено отсутствием обязательного разрешения на хранение оружия и патронов к нему, а также на то, что ООО «Промышленная корпорация «Айсберг» мер к получению нового разрешения на хранение оружия и патронов к нему не приняло.

Ряд оснований прекращения права собственности связан с земельными участками. Сразу отметим, что, согласно ст. 240 ГК РФ и ст. 255 ГК РК, основание прекращения права собственности, связанное с земельным участком, обозначено как отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка, на котором оно находится, и других природных ресурсов.

Рассмотрим основания, которые предусмотрены действующим ГК РФ:

– **отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования (ст. 239 ГК РФ).**

Согласно п. 1 ст. 239 ГК РФ, в случаях, когда изъятие земельного участка

ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путём продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном ст. 284–286 ГК РФ. Соответственно в ст. 284 и 285 ГК РФ закрепляются основания изъятия земельного участка, который не используется в соответствии с его целевым назначением, и используемого с нарушением законодательства.

В первом случае земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трёх лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Во втором случае земельный участок может быть изъят у собственника, если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством. Среди таковых причин законодатель называет следующие: использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо

значительному ухудшению экологической обстановки. В обоих указанных случаях действует тождественный порядок изъятия земельного участка. На первом этапе уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления принимает решения об изъятии земельных участков и заблаговременно предупреждает собственников земельных участков о допущенных нарушениях (п. 1 ст. 286 ГК РФ). На втором этапе, если собственник земельного участка письменно уведомит орган, принявший решение об изъятии земельного участка, о своем согласии исполнить это решение, участок подлежит продаже с публичных торгов (п. 2 ст. 286 ГК РФ). В случае если собственник земельного участка не будет согласен с решением об изъятии у него участка, то орган, принявший решение об изъятии участка, может предъявить требование о продаже участка в суд (п. 3 ст. 286 ГК РФ).

Отметим, что, согласно Проекту, уже нет разночтений с наименованием данного основания прекращения права собственности с его раскрытием в иных нормах ГК РФ. В соответствии с п. 2 ст. 261 Проекта он обозначен как «прекращение права собственности на земельный участок, который не используется в соответствии с его целевым назначением **или разрешённым использованием** (ст. 296.4). В свою очередь, ст. 296.4 Проекта ГК РФ закреплена в следующей редакции: право собственности на земельный участок может быть прекращено принудительно в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного

строительства и не используется для соответствующей цели в течение пяти лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Кроме того, в Проекте ГК РФ предусмотрено в качестве самостоятельного основания прекращения права собственности на земельный участок, используемый с нарушением законодательства (ст. 296.5), согласно которому право собственности на земельный участок может быть прекращено принудительно, если земельный участок используется не в соответствии с его целевым назначением, его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель, к значительному ухудшению экологической обстановки, к уничтожению или повреждению объектов культурного наследия (абз. 3 п. 1 ст. 225) либо осуществляется с иным грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных законом;

– **отчуждение объекта незавершённого строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (ст. 239.1 ГК РФ).**

В качестве диспозитивного закреплено положение о возможности изъятия у собственника по решению суда путём

продажи с публичных торгов объектов незавершённого строительства, расположенных на земельном участке, в отношении которого прекращено действие договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона (п. 1 ст. 239.1 ГК РФ). 3 декабря 2014 г. Постановлением Правительства РФ № 1299 были утверждены Правила проведения публичных торгов по продаже объектов незавершённого строительства. Согласно Правилам, данные торги проводятся в форме открытого аукциона (п. 2).

Организатор аукциона не менее чем за 35 дней до дня проведения аукциона обеспечивает опубликование по месту нахождения земельного участка, на котором расположен объект незавершённого строительства, извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, муниципального района, городского округа, а также обеспечивает размещение извещения о проведении аукциона на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, обратившегося в суд с заявлением о продаже объекта незавершённого строительства на публичных торгах. Извещение о проведении аукциона не менее чем за 30 дней до его проведения размещается организатором аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)). Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всеми заинтересованными лицами без взимания платы (п. 6), причём организатор аукциона не вправе отказаться от проведения аукциона (п. 8).

Требование в суд о продаже объекта незавершённого строительства с публичных торгов вправе заявить исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельным участком, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен этот объект (п. 2 ст. 239.1 ГК РФ).

Требование о продаже объекта незавершённого строительства не подлежит удовлетворению, если собственник этого объекта докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключён (технологически присоединён) объект (п. 3 ст. 239.1 ГК РФ).

Начальная цена продажи объекта незавершённого строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости (п. 4 ст. 239.1 ГК РФ).

Подать заявку на участие в аукционе может лицо, которое вправе приобрести объект незавершённого строительства в собственность (далее – заявитель). Заявитель вносит задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении аукциона. Если аукцион не

состоялся, полученный задаток подлежит возврату. Задаток, внесённый заявителем, который участвовал в аукционе, но не был признан его победителем, возвращается данному заявителю в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона. При заключении договора с лицом, выигравшим аукцион, сумма внесённого им задатка засчитывается в счёт исполнения обязательств по заключённому договору (п. 9).

Аукцион проводится путём повышения начальной (минимальной) цены предмета аукциона, указанной в извещении о проведении аукциона, на шаг аукциона, который устанавливается в пределах 1 процента начальной цены предмета аукциона, указанной в извещении о проведении аукциона (п. 17).

Лицо, выигравшее аукцион, и организатор аукциона подписывают договор купли-продажи объекта незавершённого строительства, являвшегося предметом аукциона, в течение 3 дней со дня подписания протокола о результатах аукциона. При этом организатор аукциона подписывает договор купли-продажи от имени собственника объекта незавершённого строительства без доверенности (п. 19).

Средства, полученные от продажи на аукционе объекта незавершённого строительства, вносятся на счёт организатора аукциона и переводятся организатором аукциона бывшему собственнику объекта незавершённого строительства в течение 10 дней после государственной регистрации права собственности победителя аукциона на указанный объект за вычетом расходов на подготовку и проведение аукциона (п. 5 ст. 239.1 ГК РФ, п. 21 Правил).

Если публичные торги по продаже объекта незавершённого строительства признаны несостоявшимися, такой объект может быть приобретён в государственную или муниципальную собственность по начальной цене этого объекта в течение двух месяцев со дня признания торгов несостоявшимися (п. 4 ст. 239.1 ГК РФ);

– **отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 239.2 ГК РФ).**

Отчуждение зданий, сооружений, объектов незавершённого строительства, находящихся на изымаемом для государственных или муниципальных нужд земельном участке, либо помещений, расположенных в таких зданиях, сооружениях (за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемом земельном участке не противоречит цели изъятия), осуществляется в связи с изъятием земельного участка, на котором расположены такие здания, сооружения, объекты незавершённого строительства (п. 1 ст. 239.2 ГК РФ)

В случае, если собственнику земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, или лицу, которому такой земельный участок принадлежит на ином праве, принадлежат расположенные на таком земельном участке объекты недвижимого имущества, изъятие такого земельного участка и отчуждение таких объектов в соответствии со ст. 239.2 ГК РФ осуществля-

ются одновременно (п. 2 ст. 239.2 ГК РФ).

Отчуждение зданий, сооружений, помещений, расположенных в таких зданиях, сооружениях, объектов незавершённого строительства, в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, осуществляется по правилам, предусмотренным для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд (п. 3 ст. 239.2 ГК РФ).

В Проекте такой способ прекращения права собственности также предусмотрен как выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ст. 296 ГК РФ);

– **выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей (ст. 240 ГК РФ).**

В случаях, когда собственник культурных ценностей, отнесённых в соответствии с законом к особо ценным и охраняемым государством, бесхозяйственно содержит эти ценности, что грозит утратой ими своего значения, такие ценности по решению суда могут быть изъяты у собственника путём выкупа государством или продажи с публичных торгов [5, с. 57–61];

– **выкуп домашних животных при ненадлежащем обращении с ними (ст. 241 ГК РФ).**

В случаях, когда собственник домашних животных обращается с ними в явном противоречии с установленными на основании закона правилами и принятыми в обществе нормами гуманного отношения к животным, эти животные могут быть изъяты у собственника путём их выкупа лицом, предъявившим соответствующее требование в суд. Цена выкупа определяется соглашением сторон, а в случае спора – судом;

– **реквизиция (ст. 242 ГК РФ).**



В п. 1 ст. 242 ГК РФ раскрывается понятие реквизиции как возможность в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению государственных органов изъятия у собственника в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему стоимости имущества [6, с. 39–43];

– **конфискация (ст. 243 ГК РФ).**

Согласно п. 1 ст. 243 ГК РФ, в случаях, предусмотренных законом, имущество может быть безвозмездно изъято у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация).

В отличие от реквизиции, конфискация является санкцией за совершённое правонарушение, и поэтому это исключительно безвозмездное изъятие имущества у собственника. ГК РФ не предусматривает принятия специального закона о конфискации имущества, как о реквизиции;

– **национализация (ст. 235 ГК РФ).**

Под национализацией понимается обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация), производимое на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков в порядке, установленном ст. 306 ГК РФ.

Таким образом, в настоящее время в Гражданском кодексе РФ получила закрепление развёрнутая система оснований прекращения права собственности,

однако часть из них требует, несомненно, совершенствования.

**Список использованных источников**

1 Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации / вступ. ст. А. Л. Маковского. М. : Статут, 2009.

2 Гражданский кодекс Республики Беларусь / науч. ред. и предисл. В. Ф. Чигира. СПб. : Юрид. центр Пресс, 2003.

3 Гражданский кодекс Республики Казахстан / науч. ред. и предисл. Н. Э. Лившиц; вступ. ст. И. П. Грешникова. СПб. : Юрид. центр Пресс, 2002.

4 Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 20 марта 2014 г. по делу № А40-123420/2012 // СПС «КонсультантПлюс».

5 Корнилова Н. В. Изъятие бесхозно содержимых культурных ценностей : некоторые проблемы правового регулирования / Н. В. Корнилова // Аграрное и земельное право. 2016. № 5. С. 57–61.

6 Корнилова Н. В. Об отдельных способах принудительного прекращения права собственности / Н. В. Корнилова // Российский следователь. 2016. № 13. С. 39–43.