

*Александрова Н.В.,
кандидат юридических наук, доцент
доцент кафедры «Гражданское право»
Чувашский государственный университет имени И.Н. Ульянова
Россия, г. Чебоксары*

*Майоров Д.А.,
студент
2 курс, факультет «Юридический»
Чувашский государственный университет имени И.Н. Ульянова
Россия, г. Чебоксары*

**ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ:
ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ**

***Аннотация:** в статье исследуется один из самых актуальных вопросов приобретения права собственности. Раскрываются такие вопросы, как основания на приобретение права собственности, что такое право собственности, решения суда по вопросам права собственности.*

***Ключевые слова:** право собственности, защита гражданских прав, соблюдением закона, приобретения права.*

***Abstract:** the article examines one of the most pressing issues of acquiring property rights. Issues such as the grounds for the acquisition of property rights, what is the right of ownership, court decisions on property rights are disclosed.*

***Keywords:** property right, protection of civil rights, compliance with the law, acquisition of rights.*

По мнению многих ученых, изначально институт права собственности появился в Древнем Риме с появлением рабовладельческого строя, где

главным объектом права собственности были рабы. Институт права собственности оказывал очень сильное влияние на жизнь государства и общества. Со временем институт права развивался, приобретая новые понятия и определения. Развивалось и право собственности, но вместе с этим человек знающий юридические тонкости в этой области может достаточно спокойно приобрести для себя то, что он не мог бы позволить, не зная определяющие нормы.

В действующем законодательстве положения о порядке приобретения права собственности описано в Гражданском Кодексе Российской Федерации, в главе 14 «приобретение права собственности».

Под правом собственности понимается право принимать решения относительно блага или ресурса. Юридически собственность также рассматривают как возможность владеть, пользоваться и распоряжаться некоторым ресурсом или благом. Владение, пользование и распоряжение являются отдельными полномочиями собственника, которые вместе составляют содержание права собственности. Права собственности являются объектом изучения как юриспруденции, так и экономики. Объект права обычно называют собственностью.

Согласно ГК РФ статьи 218 основания приобретения права собственности пункта 1 право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. То есть в теории создав любую постройку человек автоматически становится владельцем этой постройки. Приведем пример. Во времена СССР некоторые лица рабочего класса создавали самостоятельно сараи, гаражи и другие подобные постройки. Но на данный момент данные действия с возведением построек запрещены. Проблема в данном случае будет заключаться в том же кодексе, а именно:

Согласно ГК РФ в соответствии со статьей 222 пункта 1 самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные

или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки. С понятием самодельной постройки определились, но в этой же статье имеется продолжение касающееся все тех же построек, а именно: не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка. Действительно, все просто ты не знал, заплатил деньги, тебя обманули по поводу соблюдения всех норм и уверяли, что нет никаких нарушений. А теперь докажите, что вы не знали.

Приведем другой пример по статье 218 ГК РФ. Вы заключили договор аренды с администрацией района на землю. Решили построить дом. Однако по объективным причинам не успели зарегистрировать дом на себя из-за окончания срока договора аренды, и администрация забирает дом себе. Здесь уже только обращаться в суд. Опять же перед этим придется изучать судебные практики и иные правовые документы, чтобы добиться своего. Данный пример имеет место в судебной практике. К счастью, в данном случае требования истца были удовлетворены. А удовлетворены по причинам следующим:

1) В соответствии со ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется, в том числе путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

2) В соответствии со ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом.

3) Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно норме пункта 1 статьи 234 лицо - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом, если иные срок и условия приобретения не предусмотрены настоящей статьей, в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

В этой статье есть интересный факт. Даже если не являешься собственником в полной мере, к примеру на одну треть, данное право можно заслужить путем непрерывного использования имущества. Ключевым моментом является то, чтоб к данному имуществу не проявляли интерес законные и незаконные владельцы.

Еще один пример из судебной практики. Истец обратился в суд с требованием признать его собственником на жилой дом. Нюанс этого заявления в том, что истец владеет только 1/3 жилого дома и то заключенный договор купли продажи был устным. В итоге суд признает право собственности за истцом, по причине смерти двух других наследников, а также владение имуществом более 15 лет. Также суд учитывал следующие факторы:

- 1) Защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права (статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 2) Лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности (статья 11 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По мимо приобретения права собственности на крупные объекты недвижимости, имеет место быть также и приобретение имущества меньшего масштаба. Такими могут являться бесхозные вещи и клады. В ГК РФ прописаны и такие моменты тоже. Приобретение права собственности на бесхозные вещи — понятие, охватывающее частные случаи, в том числе приобретение права собственности на:

- 1) бесхозные недвижимые вещи (п. п. 3 и 4 ст. 225 ГК);
- 2) движимые вещи, от которых собственник отказался (ст. 226 ГК);
- 3) находку (ст. ст. 227 — 229 ГК);
- 4) безнадзорных животных (ст. ст. 230 — 232 ГК);
- 5) клад (ст. 233 ГК).

Во всех этих случаях вещь не имеет собственника, или собственник данных вещей неизвестен, или он отказался от права собственности на вещь. В отношении бесхозных вещей, помимо перечисленных специальных норм, применимы правила о приобретательной давности (ст. 234 ГК).

В Современном российском законодательстве устанавливаются специальные требования для недвижимого имущества (п. 2 ст. 223 ГК). В случае, когда недвижимое имущество не может быть истребовано у добросовестного лица, которое приобрело согласно ст. 302 ГК, с момента государственной регистрации отчуждения имущества оно принадлежит добросовестному приобретателю на праве собственности.

Касаемо отношения движимого имущества подобной нормы в ГК не имеется, но необходимые рекомендации выработаны в судебной практикой:

«В силу пункта 1 статьи 6 ГК правило абзаца второго пункта 2 статьи 223 ГК подлежит применению при рассмотрении споров о правах на движимое имущество (право собственности на движимое имущество у добросовестного приобретателя возникает с момента возмездного приобретения имущества, за исключением предусмотренных статьей 302 ГК случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя)».

Подводя итоги можно видеть, что в ГК РФ для приобретения права собственности, как движимого, а тем более недвижимого имущества в большинстве случаев придется обращаться к судебной практике, по причинам того, что несмотря на хорошо прописанные законы касаемые имущества, учитывая хорошо защищенную собственность в ГК РФ касаясь права собственности, случаи в которых данное право может быть утеряно по причинам независимых от нас все еще велико. Поэтому в таких случаях необходимой мерой будет решение суда потому, что именно в суде дело будет рассмотрено со всех сторон и будет вынесено правильное решение.

Литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022).
2. Решение № 2-578/2021 2-578/2021~М-438/2021 М-438/2021 от 23 ноября 2021 г. по делу № 2-578/2021.
3. Решение № 2-2971/2021 2-2971/2021~М-2676/2021 М-2676/2021 от 22 ноября 2021 г. по делу № 2-2971/2021.
4. Фоков А.П. Критика и библиография. // В.А. Тархов, В.А. Рыбаков. Собственность и право собственности. Монография. М., Юрист, 2002
5. Актуальные проблемы права собственности (сборник научных статей). - М.: Юриспруденция, 2020.
6. Писарев Г.А., Актуальные вопросы приобретения права собственности на землю, 2019.