# Дисциплина: обществознание

# Тема: Право собственности на движимое и недвижимое имущество Дата 24.03.2020

# Тип урока: изучение нового материала Время 90 мин

Недостаточно быть богатым, чтобы быть счастливым, надо еще уметь пользоваться богатством.

*П. Гольбах*

Понятие права собственности на движимое и недвижимое имущество. В гражданском праве вещи традиционно подразделяются на движимые и недвижимые. Причиной существования такой дифференциации служит отнюдь не связь недвижимого имущества с землей или другие подобные признаки. Вещи, относящиеся к категории недвижимости, обычно обладают значительной стоимостью и, следовательно, значимостью для отдельного человека и общества и государства в целом. Другими словами, государство не может оставить без особой опеки процесс владения, пользования и распоряжения самыми важными вещами. Поэтому оно устанавливает для них особый правовой режим, направленный на предотвращение злоупотреблений в сфере их оборота. Именно в этом заключается причина и смысл выделения категории недвижимого имущества, и это объясняет, почему в законодательстве к категории недвижимости относятся воздушные и морские суда, космические корабли и т.п.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ к недвижимым вещам (недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей (первый признак недвижимости), т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (второй признак недвижимости), в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. В случае отделения от земли такие объекты теряют обычное назначение и, соответственно, значительно понижаются в цене. Так, при продаже жилого дома "иод снос" фактически речь идет о продаже строительных материалов, из которых дом состоял. Одним словом, перемещение данных объектов невозможно без несоразмерного ущерба их назначению.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и цепные бумаги, признаются движимым имуществом.

Право собственности на движимое имущество – совокупность правовых норм (правовой подинститут), регулирующих особенности владения, пользования и распоряжения движимым имуществом.

Право собственности на недвижимое имущество – совокупность правовых норм (правовой подинститут), регулирующих особенности владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.

Право собственности на движимое имущество. Движимое имущество обычно отчуждается и приобретается без особых формальностей. Особенностей владения и пользования движимым имуществом также немного. Существование категории движимого имущества обусловлено выделением и установлением особого правового режима для недвижимости.

Особенности владения и пользования движимым имуществом.

1. В основном для движимых вещей свойственно деление на индивидуально-определенные и родовые вещи. Родовые вещи определяются родовыми признаками (число, вес, мера) и никак не выделяются из себе подобных: зерно, мука, ситец, деньги и т.д.

Индивидуально-определенные вещи – это вещи, которые отличаются от других подобных конкретными, особенными, индивидуальными, т.е. присущими только им, характеристиками: антикварная ваза, выполненная в одном экземпляре, автомобиль под конкретным номером, тоже зерно, но сложенное и опечатанное на складе по вполне определенному адресу.

Вещам разных категорий свойственны разные правила о переходе права собственности в случае их передачи от одного лица к другому. Представьте, что вы одолжили соседке килограмм сахара с условием возврата (вещь, определенная родовыми признаками). Кто стал собственником этого сахара с момента передачи? Если бы им остались вы, соседка должна была бы возвратить вам тот же самый одолженный ей сахар и не могла бы использовать его по назначению и распорядиться им. На самом деле в момент передачи вещей, определенных родовыми признаками, право собственности на них переходит к их фактическому обладателю. Вы же приобретаете право требовать возврата такого же количества таких же вещей (в противном случае их передача потеряла бы всякий смысл).

При передаче правомочия пользования индивидуальноопределенными вещами право собственности остается у их первоначального собственника. С этим связан тот факт, что при гибели индивидуально-определенной вещи право собственности прекращается и бывший собственник может требовать только возмещения убытков, в то время как родовые вещи в случае гибели могут быть заменены другими вещами этого рода.

Кроме того, предметом одних договоров могут быть только родовые вещи (например, договор займа – возвращать мы будем не те же самые купюры, которые взяли), а предметом других – только вещи, определенные индивидуальными признаками (невозможно отдать в аренду колбасу).

* 2. Только для движимого имущества характерны такие способы приобретения права собственности, как находка и клад.
* 3. Особые правила установлены для оборота такой разновидности движимых вещей, как ценные бумаги и деньги.
* 4. Своеобразием отличается правовой режим валютных ценностей (иностранной валюты; ценных бумаг в иностранной валюте; драгоценных металлов – золота, серебра, платины и металлов платиновой группы; природных драгоценных камней – алмазов, рубинов, изумрудов, сапфиров и александритов, а также жемчуга, за исключением ювелирных и других бытовых изделий из этих камней и лома таких изделий). Валютные ценности имеют более сложную оборотоспособность.

Право собственности на недвижимое имущество.

1. С целью предотвращения злоупотреблений с недвижимостью законодательством установлена осложненная оборотоспособность данной категории имущества.

Право собственности и другие вещные нрава на недвижимые вещи, ограничения этих прав (сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда), их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами по государственной регистрации.

Государственная регистрация прав па недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Это означает, что любой договор в отношении недвижимого имущества считается заключенным и порождает правовые последствия только после государственной регистрации. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственная регистрация прав проводится на всей территории РФ в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества.

Государственная регистрация сделки с недвижимостью возможна двумя способами. В первом случае стороны договора, не удостоверяя его нотариально, вместе лично подают заявление о регистрации сделки. Во втором – это может также самостоятельно сделать лицо, к которому переходят права по договору, однако для этого нужно иметь на руках нотариально удостоверенный договор.

После приема документов, необходимых для регистрации, осуществляется правовая экспертиза документов, проверка законности сделки и установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав. С этого момента сделку в отношении недвижимого имущества можно считать заключенной, а переход прав – свершившимся.

Сведения, содержащиеся в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются открытыми и доступными для любого заинтересованного лица. Именно в этом и заключается смысл ведения данного реестра. Теперь любое лицо может получить необходимую информацию об интересующем его объекте недвижимости. Обладать информацией очень важно, например, перед покупкой данного имущества, заключением в его отношении другой сделки. Продавец, например, может умолчать, что какие-либо третьи лица имеют права на данное имущество (например, оно заложено, отдано в аренду, кто-то имеет право проживания в квартире, ставшей объектом купли- продажи), и в таком случае покупатель окажется в затруднительном положении – он приобретет не то, на что он рассчитывал. Теперь положение покупателя стало более устойчивым.

2. Основным видом недвижимого имущества является земля и другие природные ресурсы (недра, водные объекты, леса и др.). Значимость данных объектов столь велика, что государство установило абсолютно уникальный правовой режим пользования и распоряжения ими.

Суть его заключается в том, что земля, недра, воды и другие являются основой для жизнедеятельности общества. В то же время эти ресурсы ограничены, а главное, при неграмотном использовании могут деградировать или быть уничтожены. Однако зачастую собственник ресурсов не заботится об их сохранении, его интересует сиюминутное получение прибыли, а не экологическая обстановка.

Осознавая это, государство идет на серьезное ограничение свободы в сфере использования и распоряжения землей и природными ресурсами и ставит саму возможность нахождения земли в собственности у определенного лица в зависимость от рациональности ее использования. Что входит в понятие "рациональное" – определяется самим государством.

Нормы, регулирующие правовой режим использования земель и других природных ресурсов, настолько своеобразны, что составляют самостоятельные отрасли права – земельное, природоресурсное, экологическое (последнее регулирует природоохранный аспект использования природных ресурсов).

В чем заключается специфика правового режима пользования и распоряжения землей?

Прежде всего, следует отметить, что предметом регулирования земельного права являются отношения, складывающиеся по поводу земли (и других природных ресурсов), находящейся в системе экологических связей с окружающей природной средой, т.е. не изъятой из природы. Самосвал земли уже не будет являться ни таким объектом, ни недвижимым имуществом вообще, а его правовой режим определяется общими нормами о праве собственности.

В соответствии с законодательством земля может принадлежать на праве собственности как государству или муниципальному образованию, так и юридическим лицам и гражданам. Однако Гражданский кодекс РФ установил презумпцию (предположение) нахождения земли в государственной собственности: земля, не находящаяся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, признается государственной собственностью. Данное правило исключает существование не принадлежащей никому земли и, соответственно, произвол третьих лиц в ее отношении.

В отечественном законодательстве закреплен *принцип целевого использования земли.* Все земли РФ подразделяются на определенные категории:

* 1) сельскохозяйственного назначения;
* 2) населенных пунктов (городов, поселков, сельских населенных пунктов);
* 3) промышленности, транспорта, связи, радиовещания, энергетики, обороны и т.п. (земли промышленного назначения);
* 4) природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
* 5) лесного фонда;
* 6) водного фонда;
* 7) запаса.

У земель каждой категории существует свое назначение, что видно из названия категорий. Так, земли сельскохозяйственного назначения должны использоваться для нужд сельского хозяйства, земли лесного фонда – для нужд лесного хозяйства и т.п. В соответствии с законодательством земельные участки должны использоваться только в строгом соответствии с его целевым назначением. Использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением, определенным при оформлении права на участок, строго запрещено и влечет применение ответственности, вплоть до изъятия участка.

В законодательстве о земле закреплен принцип *рационального использования земли.* С одной стороны, это означает, что собственник земельного участка *обязан* использовать его но назначению, а его неиспользование может повлечь применение мер ответственности. Существование данного правила вызвано ограниченностью земель, а также тем, что неиспользование земли ведет к ее деградации (зарастанию, заболачиванию, засолению, эрозии и т.п.). С другой стороны, данный принцип ориентирует пользователя земли на такое ее использование, которое обеспечивает сохранение и улучшение ее качеств и нс ведет к деградации.

Остальные нормы земельного права, регулирующие использование и оборот земли каждой категории, подчиняются и вытекают из указанных выше принципов.

3. Особым видом недвижимого имущества являются жилые помещения. Это имущество также обладает существенной значимостью для общества: каждому человеку нужно где-то жить, а жилье – дорогое. Этим обусловлено установление государством особого правового режима использования и оборота жилых помещений, суть которого выражена в правиле: жилье должно использоваться по назначению, т.е. для проживания граждан, предоставление в жилых домах помещений для нужд промышленного производства запрещается.

*Жилое помещение может принадлежать на праве собственности как гражданину, так и юридическому лицу, муниципальному образованию, государству.* В любом случае собственник должен использовать их для проживания граждан, Так, например, юридическое лицо может поселить в помещении своих работников. Кроме того, права собственника ограничены правами членов его семьи, проживающих в данном помещении: они имеют право пользования жилым помещением, которое само по себе не прекращается при переходе права собственности на помещение к другому лицу. Поэтому при приобретении жилого помещения необходимо удостовериться, что на него не будут претендовать члены семьи бывшего собственника (если они есть, необходим их отказ от права пользования помещением).

При использовании жилого помещения не по назначению, систематическом нарушении прав и интересов соседей, бесхозяйственном обращении с жильем суд после предупреждения, сделанного органом местного самоуправления по его иску, может принять решение о продаже помещения с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств.

*Жилое помещение – это объект, находящийся в гражданском обороте,* т.е. в отношении жилого помещения могут быть заключены сделки купли-продажи, мены, помещение можно отдавать в залог и т.п.

Помимо своих прочих прав, собственник жилого помещения имеет право сдавать свой дом (квартиру) по договору имущественного найма. Поэтому вторым наиболее распространенным правом, на котором жилые помещения могут принадлежать гражданам и юридическим лицам, является право нанимателя но договору имущественною найма.

В настоящее время в Российской Федерации в рамках договора имущественного найма жилых помещений сложились два типа отношений.

* 1. Отношения по *коммерческому найму* жилых помещений, в основном урегулированные Гражданским кодексом РФ.
* 2. Отношения по *социальному найму* жилых помещений. Собственником помещений, сдающихся в порядке социального найма, является государственное или муниципальное образование, а нанимателем – только граждане. Таким образом, договором социального найма регулируется использование помещения, которое было предоставлено (или предоставляется) очередникам органами местного самоуправления, а также государственными и муниципальными организациями. Для регулирования данных отношений государством предусмотрены особые нормы права, которые в основном содержатся в Жилищном кодексе РФ[[1]](https://studme.org/58132/pravo/pravo_sobstvennosti_dvizhimoe_nedvizhimoe_imuschestvo" \l "gads_btm) и предусматривают дополнительные по сравнению с Гражданским кодексом РФ правила, в целом направленные на создание более выгодного положения нанимателя по договору социального найма по сравнению с коммерческим нанимателем.

Договор коммерческого найма жилого помещения.

Заключению договора коммерческого найма жилого помещения не предшествует сложная административная процедура предоставления жилья, которая включает постановку на учет и получение ордера. Нанимателем по договору коммерческого найма может быть любое, в том числе и нс нуждающееся в улучшении жилищных условий, лицо (физическое или юридическое). Предметом договора коммерческого найма является любое по площади жилое помещение без количественных ограничений (удовлетворяющее, однако, необходимым санитарным и иным нормам). Размер платы по договору коммерческого найма устанавливается соглашением сторон. Поэтому она, как правило, несопоставимо выше платы за социальный найм.