

## ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

**Фоменко Юрий Сергеевич**

Аспирант

Белгородский университет кооперации, экономики

и права

Белгород

yurfomenkobuker@ya.ru

### TERMINATION OF OWNERSHIP RIGHT TO REAL ESTATE

**Yu. Fomenko**

*Summary.* The right of ownership is an extensive property right, therefore, it is necessary to legally regulate not only the prerequisites for the emergence of ownership rights, but also the termination of these relationships. In Russia, at the present stage, a set of tools has been formed that allows, if necessary, to withdraw a dwelling for state needs. This happens in situations where an object of national importance should be located on the owner's territory. An example is a highway, a power line, and a similar need arises during the construction of oil pipelines, highways, power lines, water pipelines and other communication systems.

The change in the nature of social relations during the period of a market economy has led to the need to change and clarify the legal regulation of the termination of rights to a dwelling, including in the event of the demolition of an apartment building in which such a dwelling is located.

It is worth noting that situations related to the unauthorized seizure of land are especially relevant. In this case, in connection with the current legislation, there can be no compensation, moreover, a fine will be imposed on the offender. An effective mechanism for the protection of property rights is envisaged, but the implementation of the norms is complicated precisely by the incurred budget expenditures.

*Keywords:* ownership, right of use, property, termination of ownership, owner.

*Аннотация.* Право собственности является обширным вещным правом поэтому необходимо правовое регулирование не только предпосылок появления права собственности, но и прекращение этих взаимоотношений.

В России на современном этапе сформирован набор инструментов, позволяющий в случае необходимости изъять жилое помещение для государственных нужд. Происходит это в ситуациях, когда на территории собственника должен расположиться объект государственной важности. Примером может служить автомобильная трасса, линия электропередач, также подобная необходимость возникает при строительстве нефтепроводов, транспортных магистралей, электролиний, водопроводов и других коммуникационных систем.

Изменение характера общественных отношений в период рыночной экономики, повлекло необходимость изменения и уточнения правового регулирования прекращения прав на жилое помещение, в том числе в случае сноса многоквартирного дома, в котором такое жилое помещение расположено.

Стоит отметить, что особенно актуальны ситуации, связанные с самовольным захватом земельного участка. В этом случае в связи с действующим законодательством ни каких компенсаций не может быть, более того будет назначен штраф правонарушителю. Предусматривается эффективный механизм защиты прав собственности, однако реализация норм осложняется именно понесенными бюджетными расходами.

*Ключевые слова:* собственность, право пользования, имущество, прекращение права собственности, собственник.

**Х**отелось сразу начать, с того, что гражданские права на жилые помещения могут прекращаться в соответствии с вполне законными основаниями. При анализе юридической литературе пришли к выводу, что иногда смешивают такие понятия, как прекращение жилищных правоотношений; выселение; признание актов, порождающих права на жилье, действительными; расторжение договора найма.

Проведем анализ данных оснований более углубленно.

Прекращение прав включает в свое понятие как прекращение прав на жилое помещение, прекращение субъекта этих прав, гибель объекта прав и другие основания. Выселение включает в себя, прежде всего, фактическое действие, что в свою очередь приводит к наступлению определенных юридических фактов.

По общему правилу согласно ст. 35 Конституции Российской Федерации [1], права на жилое помещение никто не может лишить, кроме как по решению суда, а в тех случаях, когда это делается принудительно, на-

пример, для государственных нужд, тогда должно быть произведено равноценное возмещения.

Все способы прекращения права собственности можно разделить на группы, а именно:

1. когда прекращение происходит по воле собственника, в ходе совершения различных сделок, например, купли продажи, дарения;
2. когда происходит отказ от права собственности;
3. когда прекращение права собственности происходит принудительно.

Теперь, обсудим ситуации, при которых право собственности в отношении жилых помещений прекращается:

- ◆ отчуждение по возмездным и безвозмездным сделкам;
- ◆ отказ от права собственности;
- ◆ утрата или повреждение имущества, примером может служить ситуация, в которой, после сноса здания, в котором расположено жилое помещение, сюда же можно отнести и утрату объектом свойств, позволяющих использовать его с первоначальным предназначением.

Глава п. 1 ст. 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации регламентирует неприкосновенность собственности, чтобы не противоречить этой норме нужно понимать суть законного прекращения права собственности.

Одной из форм прекращения права собственности является прекращение права собственности во воле собственника. Существует две ситуации, по которым это право может быть прекращено: отчуждение своего права другому лицу и отказ собственника от своего права. В первом случае переход может происходить путем купли-продажи, дарения, аренды и так далее. Во втором случае отчуждение регулируется нормами о сделках.

Ст. 236 Гражданского Кодекса Российской Федерации регулирует отказ от права собственности, это относительно недавно появившееся явление для российского законодательства, однако это правило могло использоваться ранее. [2]. Основанием для добровольного отказа от своего права на собственность будет является публичный отказ от недвижимости, либо же действие, подтверждающее отказ, например выброс.

Важно отметить что после приобретения имущества другим лицом, в случае неисправности вещи, ее можно будет вернуть первоначальному владельцу, таким образом, следует, что при переходе права собственности, сделка является не окончательной, если иное не предусмотрено законом. [6].

В случае уничтожения объекта собственности право собственности на него исчезает автоматически, так как пропадает ключевой фактор, собственность. Это касается только если к уничтожению не причастны другие лица, тогда вина за гибель имущества будет лежать на собственнике, если же причиной являются действия иных лиц, тогда они будут нести ответственность за причиненный ущерб.

Что же касается прекращения права собственности по договору, то ключевым фактором свершения такого перехода права, должен быть заключен договор, который бы полностью соответствовал требованиям российского законодательства.

«Право собственности — это право на определенную вещь». Индивидуализация вещи происходит чаще всего в момент свершения сделки или в момент заключения договора. На данный момент предпочтительнее использовать первый вариант развития правоотношения. [7].

Наиболее популярным способом прекращения права собственности на имущество является прекращение права путем купли-продажи. Все аспекты необходимые для свершения сделки, а также ключевые факторы пользования недвижимым имуществом прописаны законодательством.

Еще одним способом прекращения права собственности является обмен. Суть это способа в том, что одно лицо передает свою собственность другому в пользование при условии такого же действия в свою сторону от второго лица.

Дарение имущества является способом прекращения права собственности, при соблюдении всех установленных законом действий. Однако не всегда можно совершать дарение имущества любым лицам, например, если участвуют несовершеннолетние лица, некоммерческие организации и т.д. [8].

Исходя из выше сказанного можно сделать вывод что добровольное прекращение права собственности лицом, имеющим право владеть, пользоваться и распоряжаться своей личной собственностью.

Что же касается прекращения права собственности против воли собственника.

Одним из способов свершения является принудительное изъятие собственности у лица.

Имущество собственника принудительно отправляется на торги либо же подлежит выкупу третьих лиц

в случае неподобающего отношения к собственности (порча, разрушение и так далее) в установленном законом порядке. Это правило относится только в случае, если собственность имеет какую-либо ценность. [9].

Так же может произойти принудительное отчуждение в связи с тем, что лицо не имеет права владеть определенным имуществом, например недееспособность лица. [10].

Реквизиция тоже является способом прекращения права собственности, сущность ее заключается в том, что государство может принудительно изъять имущество собственника в связи с чрезвычайными ситуациями, например стихийными бедствиями, но при этом оно обязано выплатить стоимость этого имущества. Следует отметить, что после прекращения действий чрезвычайного характера собственник вправе требовать сохранившееся имущество.

Все вышеперечисленные ситуации объединяет возмещение стоимости недвижимого имущества. Так же есть ряд случаев, когда изъятие имущества не подлежит материальному возмещению:

1. По решению суда, либо в связи с взысканиями по обязательствам собственника, либо же в виде санкций за правонарушение.
2. Гибель имущества, совершенная собственником имущества. Однако если имущество было застраховано, или же виновником гибели является иное лицо, тогда собственник может получить компенсацию
3. Смерть собственника либо прекращение деятельности организации, так же является основанием для прекращения права собственности. Следует отметить, что эта ситуация может вести к приобретению этого права другими лицами.
4. В России на современном этапе сформирован набор инструментов, позволяющий в случае необходимости изъять жилое помещение для государственных нужд. Происходит это в ситуациях, когда на территории собственника должен располагаться объект государственной важности. Примером может служить автомобильная трасса, линия электропередач, также подобная необходимость возникает при строительстве нефтепроводов, транспортных магистралей, электролиний, водопроводов и других коммуникационных систем.

Изменение характера общественных отношений в период рыночной экономики, повлекло необходимость изменения и уточнения правового регулирования прекращения прав на жилое помещение, в том числе в случае сноса многоквартирного дома, в котором такое жилое помещение расположено.

По утверждению О.Н. Вороновой: «Происходит это, очевидно, потому что некоторые специалисты, отдавая дань моде, на американский манер ставят право частной собственности на жилое помещение выше права человека на жилое помещение, что и предусматривается законодательством США». В России все же иначе, так как согласно Конституции, мы социальное государство. Каждый наш гражданин имеет права на жилище.

Так, например, в советские годы при изъятии земельного участка, на котором было расположено жилое помещение, находящиеся в собственности физических лиц, определялись ст. 137–139 ЖК РСФСР. Согласно которым, гражданам и членам их семей предоставлялись жилые помещения по договору социального найма. Возможно было выбрать возмещение стоимостиносимых строений или материалы, которые оставались после разборки изымаемых строений. Также ст. 138 ЖК РСФСР предоставляла гражданам еще одну возможность возмещения — перенос дома и восстановление его на новом месте.

Постановлениями Правительства для некоторых случаев было предусмотрено возможность переселять граждан в новые дома, которые передавались на праве собственности, лицам, жилые строения, которых были снесены для государственных и муниципальных нужд в связи с изъятием земельного участка.

Все эти возможности позволяют сделать вывод, о том, что в советский период жилищное законодательство, в своей основе, имело социальное понимание права собственности на жилище.

Однако данная правовая концепция стала меняться с 90-х гг. прошлого века. Основы этой концепции были заложены в Положении «О порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства», утвержденном Постановлением Правительства РФ от 28 января 1993 г.

При сносе жилого дома, жилищное и гражданское законодательство предусматривают два способа возмещения потерь собственника носимого жилого помещения.

Первым способом является выкуп жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Вторым способом является предоставление другого жилого помещения, стоимость которого засчитывалась в выкупную цену.

Предоставление жилого помещения, вместо изымаемого позволяет удовлетворить потребность в жилом помещении лиц для дальнейшего проживания. Жилое помещение, которое предоставляется должно соответствовать жилищным нормам. Такой порядок позволяет говорить о компенсации утраченных лицом, по причине изъятия жилого помещения, одновременно двух благ — имущественного и личного неимущественного. Такой порядок наиболее соответствует конституционным нормам о праве на жилище.

В случаях, когда речь заходит о сносе жилого помещения, которое принадлежит лицам на праве собственности, то должен работать механизм, предусмотренный ст. 32 ЖК РФ [3] в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 [5].

Взамен изымаемого жилья, признанного непригодным для проживания, прежде всего собственнику предоставляется в качестве возмещения выкупная цена такого жилья. Она включает в себя рыночную стоимость жилья, которая рассчитывается по правилам п. 7 ст. 32 ЖК РФ, а также убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду, компенсацию за не произведенный капремонт.

Основной проблемой при реализации прав на утраченное жилое помещение является невозможность приобрести аналогичную жилую площадь за полученное возмещение. Полагаем, для устранения такой несправедливости предусмотреть вместо денежного возмещения предоставлять взамен изымаемого жилого помещения равноценное жилое помещение на праве собственности. Такое правило следует применять только для лиц, у которых изымаемое помещение является единственным местом проживания. Для физических

лиц, у которых несколько жилых помещений на праве собственности могут получить денежные средства за изымаемое жилое помещение. Предоставление жилого помещения, вместо изымаемого позволяет удовлетворить потребность в жилом помещении лиц для дальнейшего проживания. Жилое помещение, которое предоставляется должно соответствовать жилищным нормам. Такой порядок позволяет говорить о компенсации утраченных лицом, по причине изъятия жилого помещения, одновременно двух благ — имущественного и личного неимущественного. Такой порядок наиболее соответствует конституционным нормам о праве на жилище.

Стоит отметить, что особенно актуальны ситуации, связанные с самовольным захватом земельного участка. В этом случае в связи с действующим законодательством ни каких компенсаций не может быть, более того будет назначен штраф правонарушителю. В соответствии со статьями 60–62 ЗК РФ [4] предусматривается эффективный механизм защиты прав собственности, однако реализация норм осложняется именно понесенными бюджетными расходами.

Судебная практика, касающаяся вопросов конфискации участков земли, указывает на факт того, что органы власти лишаются возможности принудительного изъятия земли по причине нарушения установленного порядка. А все дело в том, что в ряде случаев судебные инстанции не удовлетворяют иски заявляемые, так как не соблюдается порядок, который состоит в свою очередь из процесса принятия решения, затем необходимо уведомить собственника, осуществить оценочные мероприятия, затем заключить соглашение об изъятии, возместить убытки собственнику участка и наконец зарегистрировать новые права на собственность.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Российская Федерация. Законы. Конституция Российской Федерации Федеральный закон: [принята всенародным голосованием 12.12.1993: с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020.]. — Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/). — Текст: электронный.
2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон: [принят Государственной думой 21 октября 1994 г.: с изменениями от 16 декабря 2022 г.]. — Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/). — Текст: электронный.
3. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации): Федеральный закон: [принят Государственной думой от 29 декабря 2004 г.: с изменениями от 07.10.2022 г.]. — Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/). — Текст: электронный.
4. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон: [принят Государственной думой 28 сентября 2001 г.: с изменениями от 13.10.2022 г.]. — Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/). — Текст: электронный.
5. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N47 (ред. от 28.09.2022) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»
6. Белов, В.А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть: учебник для академического бакалавриата / В.А. Белов. — Москва: Издательство Юрайт, 2019. — 451 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN978–5–534–00327–7. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://www.urait.ru/bcode/434246>

7. Воронова, О.Н. Возникновение и развитие права собственности на недвижимое имущество / О.Н. Воронова, Я.В. Никулина — Текст: непосредственный // Юридическая наука, образование и практика: история и современность: материалы заочной международной научно-методической конференции (29 марта 2013) АНО ВО «Белгородский университет кооперации, экономики и права». — Белгород: Изд-во БУКЭП, 2013. — ISBN 978–5–8231–0916–1. — С. 232–238.
8. Зенин, И.А. Гражданское право: учебник для академического бакалавриата / И.А. Зенин. — 19-е изд., перераб. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2019. — 655 с. — Серия: Бакалавр. Академический курс. ISBN 978–5–9916–4732–8 Текст: непосредственный.
9. Сергеева А.П. Гражданское право: Учебник: в 3 т. Т. 2 / под ред. М.: РФ-Пресс, 2018 г. Текст: непосредственный.
10. Соломин С.К. Гражданское право: отдельные виды договоров: учебник / С.К. Соломин, Н.Г. Соломина. — М.: Юстицинформ, 2018 г. ISBN: 978–5–7205–1425–9 Текст: непосредственный

© Фоменко Юрий Сергеевич (yurfomenkobuker@ya.ru).

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»



г. Белгород