

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

**ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО**

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная
деятельность» профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 308

Екатеринбург 2018

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующая кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2018 г.

ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная
деятельность» профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 308

Исполнитель: студент группы Пу-411о ПВД	_____	А.О. Сафина
	<i>(подпись)</i>	
Руководитель: к.ю.н., доцент	_____	С.Г. Гончарова
	<i>(подпись)</i>	
Нормоконтролер: ст. преподаватель	_____	К.А. Игишев
	<i>(подпись)</i>	

Екатеринбург 2018

СОДЕРЖАНИЕ	
ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПОНЯТИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И ОСОБЕННОСТИ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	7
2. СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	23
2.1. Вещно-правовые способы защиты права собственности на недвижимое имущество.....	23
2.2. Обязательственно-правовые способы защиты права собственности на недвижимое имущество.....	36
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	42
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА	49
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	54
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ..	58

ВВЕДЕНИЕ

Отношения собственности с экономической точки зрения образуют базис любого общества, а регулировать и охранять данные отношения становится возможным при их правовой регламентации, путём создания системы норм. Тему защиты права собственности и иных вещных прав нельзя признать неразработанной в доктрине гражданского права; она была предметом исследования многих дореволюционных ученых, в частности: Д.М. Генкина, Б.Б. Черепанина, Е.А. Васильковского, Г.Н. Амфитеатрова и других. Выводы, сделанные названными авторами, во многих моментах сохраняют свою доктринальную ценность и актуальность.

Тем не менее, в начале XXI века в России произошли радикальные изменения в социальной и экономической политике государства, что привело к возрастанию значения собственности, вызванное провозглашением последней основой экономических и политических реформирований, условием становления правового государства, а также возведением в России рыночных отношений, где доминирующим субъектом признается собственник, право собственности которого защищается.

В судах значительно возросло количество споров, связанных с защитой права собственности, при рассмотрении которых проявляется определенное несовершенство законодательного регулирования данной категории дел. Современная наука характеризуется фрагментным исследованием проблем защиты вещных прав.

Актуальность темы исследования также обусловлена увеличением частного сектора экономики, значительным преобладанием дозволенных норм в гражданском праве, возможностью влияния и вмешательства государства в дела собственников, участвовавшими случаями незаконного

захвата объектов недвижимости – все это приводит к столкновению интересов собственников.

В следствии этого, право собственности образует центральный институт правовой системы России, а важнейшей задачей этой системы является охрана отношений собственности. Решение этой задачи обеспечивается различного рода гарантиями: социальными, политическими, экономическими, юридическими.

В состав последних входят способы защиты, само существование которых имеет бесспорное охранительное значение для участников правоотношений, и представляет собой обязательную предпосылку для их свободного осуществления. Положения о праве собственности занимают центральное место в Гражданском кодексе Российской Федерации, а способы защиты, позволяющие охранять нарушенное право, преобладают в судебной практике. Однако, при применении норм, направленных на защиту и охрану права собственности, возникает большое количество проблем, устранить которые возможно, проведя их комплексное исследование.

Собственность понимается как экономическая или фактическая взаимосвязь, подлежащая юридической формализации.

Во-первых, собственность подразумевает человеческое отношение к конкретным вещам. Такое имущество присваивается одним лицом, владельцем, за исключением всех остальных.

Во-вторых, понятие собственности также включает отношение владельца к присвоенной собственности, поскольку люди относятся к личному имуществу иначе, чем к собственности, принадлежащей другим. Поэтому закон должен учитывать эти два критических аспекта уравнения собственности: отношения собственников имущества с третьими лицами и власть владельца над самим имуществом.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (далее - ГК РФ) в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных его видов, которые определены

законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности и никто не может быть лишен его иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Не ограничиваются ни количество, ни стоимость находящегося в собственности граждан и юридических лиц имущества за исключением случаев, установленных законом Российской Федерации.

Конституция предоставляет гарантийное обеспечение на равную защиту всех форм собственности. В разнице спржеде функционировавшем законодательстве, устанавливавшего преимущества в защите социалистической, и в особенности государственной собственности, в ныне же действующем законодательстве реализуется принцип единства квалификации и санкций за преступления против собственности, чьей бы она ни была. Таковым способом, Российское государство обеспечивает охрану на собственность в её различных конфигурациях на равных основаниях.

Объектом выпускной дипломной работы являются гражданские отношения, которые возникают в связи с необходимостью защиты права собственности на недвижимое имущество.

Предметом настоящего исследования являются нормы гражданского законодательства России, судебная практика, научная доктрина по вопросам правового регулирования отношений, направленных на защиту права собственности гражданско-правовыми способами.

Цель дипломной работы состоит в том, чтобы раскрыть и охарактеризовать институт защиты права собственности и других вещных прав на основе научно-правового анализа, опыта юридической практики, широкого привлечения современной законодательной базы и научной литературы. Кроме этого в работе будет проанализированно действующее гражданское законодательство о защите права собственности и других вещных прав и выявить противоречия и недостатки в законодательстве и правоприменительной практике.

Для достижения указанной цели, определив значимость данного института, необходимо решить следующие задачи:

- раскрыть понятие и виды способов защиты права собственности и других вещных прав;
- рассмотреть различные способы защиты права собственности и их особенности;
- проанализировать действующее на протяжении последних лет законодательство и, соответственно, выявить имеющиеся законодательные недоработки, их влияние на правоприменительную практику, а в результате предложить возможные пути их устранения.

В ходе написания выпускной работы были использованы труды учёных –юристов, которые занимаются проблемами гражданского права. Так, были использованы труды таких авторов как: П.В. Крашенинников, О.А. Хатунцев, О.Ю. Скворцов, У.В. Серокурова, Т.И. Илларионовой, А.Г. Ананьева, Б.М. Гонгало, В.А. Плетнева, К.Р. Файзрахманов и других авторов.

Методологическая основа данного исследования включает в себя методы системного и исторического анализа, сравнительно-правовой, формально-логический и другие научные методы.

Нормативную основу исследования составили: Конституция РФ, ГК РФ ч. 1,2, Гражданский процессуальный кодекс РФ (далее ГПК РФ), Федеральный закон от 21.07.2010 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»,

Структура и содержание работы обусловлены целями и задачами, поставленными для исследования в дипломной работе. Дипломная работа состоит из введения, двух глав, анализа правоприменительной практики, методической разработки, заключения, списка использованных источников.

1. ПОНЯТИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И ОСОБЕННОСТИ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Российское законодательство определяет недвижимость как: земельные участки, здания и сооружения, незавершенное строительство и все, что тесно связано с землей (т.е. объекты, которые нельзя удалить без ущерба для их полезности).

В отличие от других юрисдикций, российское законодательство по-прежнему проводит юридическое различие между землей и структурами, расположенными на ней, рассматривая их как отдельные законные интересы.

На практике это означает, что здание и лежащий в его основе земельный участок существуют как отдельные объекты недвижимости и могут храниться по разным названиям и разными сторонами (например, право собственности на здание и права аренды на лежащий в основе земельный участок, находящийся в открытом доступе владение).¹

В то же время существует принцип жесткой и неразрывной корреляции между земельными участками и зданием, которые, как ожидается, будут развиваться в рамках российского гражданского кодекса и могут привести к полному погашению отдельной регистрации зданий и подстилающей земли.

Право собственности предполагает собою более обширное, согласно содержанию, вещное право, что предоставляет возможность владельцу – собственнику, и только лишь ему – устанавливать сущность и направленность применения, относящегося ему имущества, осуществляя над ним полное хозяйственное господство. Гражданский кодекс РФ в пункте 1 статьи 209 правомочия собственника раскрывает с помощью традиционной для гражданского права «триады» правомочий: владения, пользования и распоряжения.

¹ Автономов А. М. Конституционная защита владения в России. М., 2012. С. 14.

Владелец имеет право передавать свои права владения, пользования и распоряжения, оставаясь владельцем имущества. Это происходит, например, когда владелец сдаёт в аренду свое имущество.

Ст. 209 ГК РФ конкретно затрагивает эту ситуацию и позволяет владельцу передать имущество другому лицу без передачи права собственности на имущество. Это устройство, называемое «доверенное администрирование», является способом для владельца осуществлять юридические полномочия на распоряжение, не устанавливая новое право собственности на имущество.¹

Концепция доверенного управления, предусмотренная в ГК, не имеет ничего общего с концепцией «доверия». Были попытки ввести эту концепцию в российское гражданское законодательство под влиянием абсолютно чуждых англо-американских подходов.

С доверительным лицом - например, опекун имущества или исполнитель завещания, который владеет имуществом наследства, - использует имущество другого лица, не становясь владельцем. Лицо не действует в свою пользу, но в интересах владельца, опекуна, бенефициара или наследника.²

Такая ситуация может возникнуть либо по слову закона, либо по договору между владельцем и доверенным лицом. Например, владелец может, для компенсации, поручить доверенному лицу использовать его ценные бумаги для получения дохода. Доверенное лицо имеет право владеть, использовать и даже распоряжаться имуществом. Он также может выполнять операции с этим имуществом от своего имени, но не ради собственной выгоды.³

¹Автономов А. Конституционная защита владения в России. СПб. 2005. С. 18.

²Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. М., 2003. С. 478.

³Свердлык Г.А., Страунинг Э.Л. Понятие и юридическая природа самозащиты гражданских прав. М. 2008. С. 17.

В случае доверительного отношения учредитель передает свои права или определенную часть доверенному лицу, действующему в интересах бенефициара. Также учредитель и бенефициарий могут быть одним и тем же лицом. Каждый из участников доверительных отношений в определенной степени обладает юридическими полномочиями владельца, то есть каждый из них наделен правом собственности.

С практической точки зрения заимствование концепции доверия в отсутствие общей системы справедливости приводит к отсутствию контроля над отношениями доверительного управляющего с учредителем, который, между прочим, выступает в качестве бенефициара.¹

Понятно, что негативные последствия могут быть результатом широкого применения концепции доверия, которая была разработана для более эффективного управления государственной и муниципальной собственностью путем передачи ее частным менеджерам.

Право владения – это оберегаемая законодательством возможность фактического обладания вещью. В данном праве находит юридическое выражение представление присвоенности, принадлежности вещи конкретному лицу. Правомочность пользования предполагает собою основанную на законе допустимость эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путём извлечения из него полезных свойств, его потребления. Оно непосредственно сопряжено с правомочием владения, т.к., согласно единому правилу, можно пользоваться имуществом, только владея им.²

Право распоряжения проявляется в оберегаемой законодательством возможности предопределять юридическую судьбу вещи: передавать её

¹Ананьев А.Г. Право собственности и иные вещные права: общие положения. Рязань. 2016. – С.34.

²Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. М., 2001. С. 216.

иным лицам в собственность, а кроме того, в производное владение и пользование, а в некоторых случаях – и в распоряжение.

Выявление содержания права собственности ещё никак не заканчивается значением, которое принадлежит собственнику правомочий. Проблема в том, что одноимённые правомочия могут относиться никак не только лишь к собственнику, но и к иному лицу, в том числе носителю права хозяйственного ведения или права пожизненного наследуемого владения. По этой причине следует раскрыть особый критерий, который присущ отмеченным правомочиям непосредственно равно как правомочиям собственника. Он заключается в том, что собственник относящиеся к ему правомочия реализовывает по своему усмотрению.¹

Сообразно праву собственности реализация полномочий по своему усмотрению, в части и распоряжение им, обозначает, что власть (желание) собственника основывается напрямую через законодательство и существует вне зависимости от власти абсолютно всех других лиц в отношении той же вещи.² Власть же всех других лиц никак не только лишь обуславливается законодательством, однако и находится в зависимости от власти собственника, определена ею. Правоотношения собственности появляются больше в целом согласно предлогу подобных объектов гражданских прав, как вещи.

Экономические и физические особенности вещей непохожи, что определяет отличия согласно их основе правоотношений. Подобные отличия принято именовать правовым режимом вещи, под которым понимаются определенный законодательством порядок и процедуру её использования, допустимые методы и границы распоряжения.³

¹*Киминчижи Е.Н.* Осуществление права на защиту в гражданском процессе профессиональными представителями М. 2007. С. 25.

²*Крашенинников П.В.* Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. М., 2000. С. 17.

³*Санникова, Л.В.* Основания и способы приобретения права собственности. М. 2002. С. 30.

Право собственности на недвижимость отличается от других вещных прав полнотой содержания. Защита этого права — это применение предусмотренных законом гражданско-правовых методов и механизмов защиты в условиях ликвидации абсолютно всех преград к осуществлению права собственности. Защита данного права охватывается наиболее обширным определением “охрана отношений собственности”.¹

Иными словами, охрана отношений собственности осуществляется при помощи конкретного закрепления в гражданско-правовых нормах границ владения, пользования и распоряжения, относящегося субъектам гражданских правоотношений имущества и формирование негативных результатов для лиц, нарушающих полномочия владельцев.² Охрана отношений собственности сопряжена с государственным регулированием распределения собственности среди субъектов гражданского права, а также с государственным дозволением иметь и распоряжаться имуществом в конкретных пределах.

Как только право собственности на недвижимость передается новому владельцу, покупатель или одаряемый становится плательщиком налога на имущество физических лиц.³

Лицо регистрируется в качестве налогоплательщика автоматически на основании информации, представленной в налоговый орган (Федеральная налоговая служба (ФНС)) Росреестром.

Налог на имущество физических лиц — это местный налог, взимаемый местной администрацией за имущество отдельного лица, расположенное в границах конкретного муниципального района. Это также означает, что ставка налога, налоговые вычеты и льготы устанавливаются на местном уровне и отличаются от места к месту. Однако все они должны быть взяты из

¹Кораблева М.С. Защита гражданских прав: новые аспекты. М., 2006. С. 113-115.

²Ананьев А.Г. Право собственности и иные вещные права: общие положения. Рязань. 2016. С.34.

³Живихина И.Б. Гражданско-правовые проблемы охраны и защиты права собственности М., 2006. С. 564.

основных принципов Налогового кодекса Российской Федерации (глава 32 «Налог на имущество физических лиц»¹).

Согласно Налоговому кодексу, налоговым периодом является календарный год (с 1 января по 31 декабря). Налог уплачивается ежегодно до 1 декабря года, следующего за налоговым периодом. При расчете налога ФНС использует кадастровую цену жилой недвижимости.

Обычный общегражданский оборот подразумевает никак не только лишь признание за субъектами определённых установленных гражданских прав, но ещё и предоставление их надёжной законной защиты. В более совокупном значении защита есть сопротивление противозаконным патологиям и ограничениям прав, предотвращение данных патологий и ограничений, а кроме того, компенсация причинённого ущерба в случае, если предотвратить либо отразить нарушения никак не удалось.²

Равно как и каждое субъективное право, право на защиту содержит в себе, с одной стороны, допустимость свершения уполномоченным лицом личных положительных операций и, с другой стороны, возможность требования установленного поведения от обязанного лица.

Допустимость защиты права собственности предусмотрена Конституцией РФ, часть 2 статьи 45 которой указывает, что каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещёнными законом. Уже первая статья ГК РФ относит беспрепятственное осуществление гражданских прав, обеспечение восстановления нарушенных прав и их судебную защиту к основополагающим принципам гражданского законодательства.³ Кроме того, ст.11 ГК РФ определяет судебный порядок защиты права как основной.

Понятие защиты гражданских прав подразумевает и защиту права собственности на недвижимое имущество, равно как индивидуальный

¹Собрание законодательства РФ. 1999. № 31. С 2178.

²Васьковский, Е.В. Учебник гражданского процесса. М., 1998. С. 528.

³Гегель Г.В. Философия права. М.,1997. С. 478

инцидент общего. В концепции гражданского права зачастую акцентируют на двух методах защиты права собственности: вещно-правовой и обязательственно-правовой.¹

Отдельные исследователи кроме вышеперечисленных двух методов выделяют иные способы, какие никак не принадлежат к отмеченным, однако следуют из различных институтов гражданского права; способы, какие ориентированные на защиту интересов собственника при прекращении права собственности по основаниям, предусмотренным в законе; обжалование решений органов государственной власти.

Охрана и защита права на имущество тесно друг с другом взаимосвязаны, поскольку надлежащая гражданско-правовая защита может осуществляться только в пределах охраняемых прав собственника.²

В ст. 45 Конституции РФ говорится, что “каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом”. Данное положение в одинаковой степени принадлежит и к защите права собственности.

И всё же главными и наиболее эффективными способами защиты станут те, которые посредственно предусматривает судебная защита, данная в следствии обращения с иском в суд о защите нарушенного или оспариваемого права собственности.

Кроме того, российское законодательство предусматривает ряд обременений в сфере недвижимости, предоставляющих их бенефициару ограниченное право на использование недвижимости, которые включают, в частности: долгосрочную аренду; сервитуты или сервитуты; ипотека; доверительное управление; концессионные соглашения; и прикрепление или захват имущества.

В рамках реформы ГК существует законодательная инициатива по уточнению и расширению перечня прав, в том числе путем введения ряда

¹ *Синайский В.И.* Русское гражданское право. М., 2005. С. 782.

² *Мисник Н.Н.* Правовая природа общей собственности. М. 2010. С. 33.

новых видов прав, таких как право на развитие (право застройки) на землю; и обременения, такие как узуфрукт, возможность покупки недвижимости (право приобретения чужой недвижимости) и право на пользование имуществом (право вечной выдачи). Этот законопроект еще предстоит рассмотреть российскому парламенту, и в настоящее время неясно, какие изменения будут включены в Гражданский кодекс и когда.¹

Относительно эпизода утраты имущества, порожденным прямым нарушением обязательств, необходимо выделить, что возмещению подлежит стоимость такой собственности за минусом износа, что обуславливается, отталкиваясь от цен, существующих в месте исполнения обязательств в период добросовестного удовлетворения условий заимодавца (кредитора), или в случае, если добровольного удовлетворения требований никак не существовало, на день предъявления иска либо, по усмотрению суда, на день вынесения решения суда (п.3 ст.393 ГК РФ).

Помимо данного может компенсироваться, кроме того, и стоимость, согласно стоимости приобретения с учетом транспортно-заготовительных затрат в случае, если подобная стоимость больше, чем текущая. При повреждении имущества в структуру потерь вступит либо сумма уценки данного имущества, либо цена затрат согласно устранению повреждения.²

В случае, если взыскание прямых убытков (реального ущерба) как правило никак не предполагает проблем ни в теории, ни на практике, то при взыскании упущенной выгоды, то есть неполученных доходов, попадают конкретные трудности и спорные моменты. Упущенная выгода представляет собой доходы, какие могло обрести бы лицо при нормальных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены.

¹Тархов В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности. М., 2002. С. 219.

²Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. М., 2001. С.

Следует отметить, что под нормальными условиями оборота следует понимать характерные для него условия функционирования рынка, на которые не влияют непредвиденные обстоятельства или обстоятельства непреодолимой силы.¹

Взыскание упущенной выгоды происходит независимо от реального конкретного ущерба, так как его может и не быть вовсе.

Права, относящиеся к истребованию имущества из чужого противозаконного владения (согласно ст. 305 ГК РФ и ст. 301-304 ГК РФ), относятся также лицу, несмотря на то, что, не являясь собственником, новладельцу имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором.²

Важной особенностью законных прав владельца является то, что они позволяют владельцу исключить всех других лиц из любых действий, затрагивающих собственность владельца.

Напротив, полномочия любого другого правообладателя - даже тех полномочий, которые имеют такое же правописание, как и юридические полномочия владельца, - недостаточны для исключения прав собственника. Вместо этого полномочия владельца обычно возникают по воле владельца и действуют в пределах, предусмотренных владельцем, как, например, с договором аренды.

С другой стороны, право собственности не является абсолютным; закон устанавливает определенные ограничения на содержание права. Согласно части 209 Гражданского кодекса, владелец имеет право в отношении своего имущества принимать «любые действия, не противоречащие

¹Флейшиц Е.А. Обязательства из причинения вреда и из неосновательного обогащения. М. 2010. С. 232.

2. Шамшов А.А., Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.2008. С. 256.

законодательству или иным правовым актам, а не нарушение прав или интересов, охраняемых уставом других лиц.¹

Таким образом, поскольку согласно законодательству, жилищные помещения предназначены только для проживания граждан, их использование для других целей, таких как офисы или склады - даже по завещанию или с согласия их владельца - допускается только в том случае, если классификация этих помещений изменено с жилого фонда на нежилое в соответствии с процедурой, предусмотренной законодательством. Владелец также не имеет права использовать свое имущество с намерением причинить вред другому лицу. Следовательно, законные права владельца ограничены определенными правовыми ограничениями цели.²

Закон или подзаконные акты также могут предусматривать ограничения на владение собственностью. Например, залогодатель, оставаясь владельцем заложенной вещи, не имеет права распоряжаться предметом без согласия залогодержателя. Кроме того, права владельца недвижимого имущества, приобретаемого по договору пожизненной поддержки с содержанием, не включают в себя право отчуждать или распоряжаться имуществом без согласия получателя арендной платы.

Следует учитывать «выгоду» от владения имуществом и получения дохода от него наряду с «бременем» с учетом расходов, издержек и связанных с ним рисков.

В статье 210 Гражданского кодекса конкретно указывается ответственность владельца за сохранение собственности, если в статуте или контракте это бремя или его часть не распространяется на другого человека. Например, защита арендованного имущества может быть осуществлена лизингополучателем, или управление активами банкрота может быть принято менеджером по банкротству.

¹Генкин Д.М. Право собственности как абсолютное субъективное право М. 2012. С. 100.

²Рясенцев В.А. Деятельность от имени другого лица без полномочий (представительство без полномочий) М., 2000. С. 91, 92.

Владелец также несет риск повреждения или уничтожения его имущества, если это происходит в случае отсутствия вины. На самом деле этот риск является частью бремени владельца. Однако этот риск может быть передан другим лицам по договору, а также в силу закона.¹

Помимо основных вещных прав, названных в п. 1 ст. 216 ГК РФ, существуют иные вещные права, а также права с неясной (неопределенной) правовой природой, предусмотренные как самим ГК РФ, так и некоторыми иными кодексами, и федеральными законами.²

Из числа кодифицированных законодательных актов, регламентирующих вопросы права собственности на объекты недвижимого имущества, заслуживает внимания Семейный кодекс РФ³, регулирующий наряду с ГК РФ имущественные отношения супругов. Согласно ст. 244 ГК РФ недвижимое имущество может находиться в собственности двух или нескольких лиц (общая собственность) с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).⁴

Интересно обстоят дела с подзаконным режимом имущества супругов в виде общей совместной собственности (ст.33 СК РФ, ст.256 ГК РФ) подпадает под недвижимое имущество нажитое супругами во время брака, за исключением того, которое приобретено каждым из супругов во время брака по безвозмездным основаниям (наследование, дарение, приватизация и др.) (ст.ст.34,36 СК РФ, ст.256 ГК РФ), Также не является общей совместной собственностью недвижимость, приобретенная каждым из супругов до заключения брака (ст.36 СК РФ, ст.256 ГК РФ).⁵

¹Толстой Ю.К. Обязательства вследствие неосновательного обогащения. М. 2013 С. 95;

²Кожаринова А.В., Нарозников Н.К. Некоторые вопросы права ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом. Рязань., 2012. С.632.

³Собрание законодательства РФ, 1996. № 1. Ст. 16

⁴Собрание законодательства РФ, 29.01.1996. № 5, ст. 410.

⁵Собрание законодательства РФ, 1996. № 1. Ст. 16.

По общему правилу владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляется по их обоюдному согласию, при этом в случае совершения одним из супругов сделки по распоряжению таким имуществом, согласие другого предполагается (ст.253 ГК РФ, п.п.1,2 ст.35 СК РФ). Однако при совершении сделки с недвижимым имуществом данная презумпция не действует. Согласно п.3 ст.35 СК РФ для заключения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.¹

При несоблюдении данного требования последний вправе требовать признания такой сделки недействительной в судебном порядке².

Особенно важное место в законодательстве о праве собственности на недвижимое имущество занимает ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»³ (далее по тексту - Закон о регистрации). Ещё со времен Рима стабильность и надежность законного утверждения за собственником недвижимого имущества оснащалась напрямую регистрацией его права на данную недвижимость.

На данный момент порядок и процедура государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества определены Законом о регистрации, необходимость такой регистрации установлена ст.131 ГК РФ и ст.4 Закона о регистрации.

В соответствии со ст.2 Закона о регистрации государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

¹Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. №16. Ст.1801.

²А.М. Нечаева Комментарий к Семейному кодексу Российской Федерации. М. 2008.

³Собрание законодательства РФ, 28.07.1997. № 30, ст. 3594.

Государственная регистрация права собственности является единственным доказательством существования права на недвижимость, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Таким образом, государство гарантирует законность владения, пользования и распоряжения зарегистрированного права собственности, и его всемерную защиту.¹

Механизм защиты права собственности содержит следующие стадии и элементы:

1. Правоприменительная стадия – это деятельность судебных органов и должностных лиц осуществляется в рамках примирения. Элементами данной стадии являются правоприменительные акты.

2. Субстадия – реальное (фактическое) исполнение индивидуальных правоприменительных актов, который завершает механизм действия, а его субстадия устраняет нарушенные права и восстанавливает субъективные гражданские права, компенсации и потери, вызванных нарушением прав.²

Если истцом заявлено требование, никак не предусмотренное законодательством, что согласно собственной сущности, но, отвечает одному из предусмотренных законодательством методов защиты (например, иску о признании права), суд устанавливает практически применимые нормы права.

Присутствие такого рода «переквалификации» суд никак не вылезает за границы исковых требований, однако, рассматривая заявленное исковое требование, берет во внимание сущность иска, отталкиваясь от неверного «заголовка». Но необходимо учитывать, что в проекте постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой

¹Крашенинникова. П.В. Комментарий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». М., 2007.

²Гордон В.М. Иски о признании. Ярославль., 2006. С.299.

права собственности и других вещных прав» позиция суда формулируется довольно принципиально.¹

В соответствии с п. 3 проекта, «в случае, если на момент принятия иска судья придет к заключению о том, что выбранный метод защиты права собственности или другого вещного права никак не может обеспечить его восстановление, данное обстоятельство не является основанием для отказа в принятии искового заявления, его возвращения либо оставления без движения.

В случае, если к этому заключению судья придет уже после принятия иска к производству, суд вправе предложить истцу более точно изложить исковые требования. При отказе истца более точно определить предмет или основание иска дело рассматривается согласно заявленным требованиям.

Выбор истцом ненадлежащего способа защиты является основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований».

В этом случае никак не заходит речь о праве суда в случае предъявления истцом требования, не предусмотренного законодательством, квалифицировать и расценивать таковое требование равно как разновидность одного из методов защиты, предусмотренных законом.

Особенности такого иска:

Во-первых, ответчиком согласно этому иску всегда является лицо, указанное в реестре в качестве владельца или обладателя иного вещного права, и отметка о праве которого нарушает законные интересы истца.

Во-вторых, срок исковой давности согласно искам, сконцентрированным в обжаловании оформленного полномочия, начинает свой отсчет со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующем изменении реестра. Так как законодательством никак не определено другое, к названным искам применяется общий срок исковой давности, предусмотренный ст. 196 ГК РФ. Но если нарушение права истца в

¹Фоков А.П. Собственность и право собственности. М. 2003. С. 16.

результате регистрации не связано с лишением владения, срок исковой давности не применяется (абзац пятый ст. 208, 304 ГК РФ).

В-третьих, допускается соединение такого иска с виндикационным иском. В п. 58 проекта отмечается, что иск о признании права собственности может быть соединен с виндикационным иском.

Иски против государственных органов или органов местного самоуправления являются новой и независимой группой средств защиты гражданского права, которые служат для защиты права собственности.

Полномочия исключают возможность подачи традиционных реальных исков или личных действий против них в тех случаях, когда они не выступают в качестве равных участников торговли.

Следовательно, государственные органы могут нарушать реальные права частных лиц или ущемлять их посредством законных и незаконных действий, для которых требуются специальные средства защиты для частных владельцев.

Для обеспечения необходимой защиты используются два типа действий:

Во-первых, закон позволяет претендовать на полную компенсацию ущерба, причиненного частным лицам в результате незаконных действий или бездействия государственных органов, органов местного самоуправления или их должностных лиц. Средство правовой защиты также применяется в тех случаях, когда ущерб причиняется путем выпуска нормативного или нерегулируемого акта, который противоречит законодательству или иному правовому акту.

Во-вторых, также может быть предъявлено требование о признании недействительным незаконного акта государственного или муниципального органа, что противоречит законодательству или иному правовому акту. Такие действия возбуждаются в отношении налоговых и таможенных органов,

например, в случае необоснованного взимания обвинения в отношении имущества лица.

Законные действия государственных органов, нарушающие интересы частных владельцев, требуют специальных средств защиты. Например, прекращение права собственности частного лица посредством национализации его имущества соответствует федеральному законодательству и, следовательно, является законным действием.

В этой ситуации права владельца подчиняются закону, и владелец не имеет права требовать возврата отозванного имущества. Однако может потребоваться полная компенсация, включая потерю дохода и стоимость имущества, утраченного владельцем. Право собственности на землю, экспроприированное для государственных или муниципальных нужд посредством решения органов исполнительной власти, имеет такое же право.

Так, новое гражданское законодательство России предусматривает тщательную юридическую формализацию отношений собственности, включая комплексную защиту прав и интересов частных владельцев.

2. СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

2.1. Вещно-правовые способы защиты права собственности на недвижимое имущество

Одна из наиболее основных классификаций гражданских прав предусматривает их деление на вещные и обязательственные.

При прямом нарушении права собственности или ограниченного вещного права (например, при похищении или ином незаконном изъятии имущества) используются вещно-правовые способы защиты. Их особенности обусловлены абсолютным характером защищаемых прав, поскольку сами эти меры направлены на защиту интересов субъекта вещных прав от непосредственного неправомерного воздействия со стороны любых третьих лиц. В связи с этим вещно-правовая защита осуществляется с помощью абсолютных исков, т.е. исков, предъявляемых к любым нарушившим вещное право третьим лицам.

Вещные права – это одна из форм реализации отношений по части собственности. Вещные права обычно определяются как права, которые предоставляют их обладателю возможность непосредственного и прямого (независимо от какого-либо другого лица) воздействия на вещь. Иначе говоря, вещное право предоставляет его обладателю непосредственную власть, господство над вещью.¹ Субъект вещного права может осуществлять в своих интересах действия по владению, пользованию, во многих случаях и по распоряжению вещью, не обращаясь за содействием к какому-либо иному лицу.

¹Садикова О.Н. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное). М. 2008.С. 816.

В этом коренное отличие вещных прав от обязательственных. Лицо, имеющее обязательственное право на вещь (например, из договора аренды), может реализовать свои правомочия по владению и пользованию ею лишь в том случае, если фактически получит ее от собственника, заключившего с ним договор.¹

Право собственности отличается от других вещных прав всесторонностью содержания. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Он вправе по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие нормам права и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц (ст. 209 ГК РФ).

Никто из субъектов других вещных прав не имеет такой неограниченности правомочий на принадлежащее им имущество.

Объем их прав по использованию имущества ограничен законом и волей собственника. Это объясняется тем, что любое допускаемое законом вещное право так или иначе произведено от права собственности.²

Гражданско-правовой способ защиты подразделяется еще на несколько способов:

1. Юрисдикционная защита – деятельность органов власти, которая направлена на защиту нарушенных или оспариваемых прав лиц. Таковыми органами власти будут являться суды и исполнительные органы власти.

2. Неюрисдикционная форма защиты – защита лицом гражданских прав и интересов, охраняемых законом самостоятельно, без обращения в какие – либо органы. В частности, такой подход законодателя не является правильным.³

¹Мейер Д.И. Русское гражданское право. М., 2005. С. 762.

²Победоносцев К.П. Курс гражданского права: в трех томах. Том 1. М., 2003. С.678.

³Скловский К.И. О защите прав собственника и владельца имущества, реализованного на публичных торгах. М. 2005. С. 54.

3. Самозащита гражданских – правовых прав все-таки является неюрисдикционной формой защиты, где лицо имеет право использовать любые способы самозащиты, которые должны быть соразмерны нарушению и не выходить за пределы действий, необходимых для его пресечения (ст. 14 ГК РФ. РФ)

Под гражданско-правовыми способами защиты права собственности понимается используемые собственником при нарушении субъективного права или угрозе его нарушения материально-правовые, правоохранительные меры, предусмотренные законодательством или договором. Гражданско – правовые способы защиты образуют систему.¹

Следует отметить, что механизм защиты права собственности не ограничивается только такими исками. Собственник вправе использовать все способы защиты, которые предусмотрены в ст. 12 ГК РФ.² Собственники не могут предъявлять вещные иски друг к другу.

Исходя из всего этого, можно выделить следующие нормы, в которых заложен механизм защиты права собственности:

— определение доли в общей собственности (словом, чтобы основанные на правовой природе отношения между собственниками различались четкостью и определенностью, необходимо знать, в чем же именно в тот или иной момент наличия общей собственности заложена и выражается принадлежащая каждому из них в этой собственности доля)

— порядок пользования и владения общим имуществом (этот порядок должен строиться на непосредственно взаимном согласии всех собственников, а при отсутствии такого согласия – на основании судебного решения).

— раздел общего имущества (как и пользование общим

¹Залугин С.В. Гражданско-правовая защита права общей собственности. М. 2007. С. 31.

²Киминчижи Е.Н. Осуществление права на защиту в гражданском процессе профессиональными представителями. М. 2007. С.11.

имуществом, так и раздел его должен происходить обоюдно, и так же при отсутствии согласия всех собственников имущества решается в судебном порядке, если невозможно выделить долю в натуре, то суд может принудить всех собственников выплатить денежную компенсацию доли участнику, желающему ее выделить).

— перевод прав и обязанностей на себя (осуществление этого права воплощается в действительность путём наложения на сособственника, желающего продать (обменять), принадлежащую ему долю прямой обязанности обязательно письменно известить остальных участников не только о самом намерении продать долю, но и об условиях, на которых будет осуществляться указанная продажа).

Гражданский закон закрепляет следующие вещно-правовые иски, служащих защите права собственности и иных вещных прав¹:

– Виндикационный иск

Виндикационный иск считается одним из особенно распространенных способов защиты вещных прав. Среди гражданско-правовых средств виндикационные иски занимают значительное место. Данный иск направлен на восстановление потерянного владения имуществом. В самую первую очередь владение предполагает только два правомочия - пользование и распоряжение, то иск защищает одновременно и эти правомочия.

Основания предъявления виндикационного иска следующие:

Во-первых, это имущество, утраченное собственником, под которым понимается следующее:

1. утрата вещи – передача вещи для пользования третьему лицу. помимо своей воли и воли собственника.
2. утеря, похищение – вещь, пропавшая по мимо воли собственника.
3. неправомерное отчуждение вещи титульным владельцем.

¹Васьковский, Е.В. Учебник гражданского процесса. М.,2008. С. 614.

Во-вторых, собственник может предъявить иск о взыскании причинённого ему ущерба.

Ущерб может быть в результате умышленного вреда (например, поджог), или же халатности – т.е. определенных действий/ бездействий людей, но также это может быть и влияние внешних факторов (потом, ураган и т.д.)

В-третьих, если вещь находится в незаконном владении, то такое владение может быть признано без юридического основания.

Особенностью вещно-правовых методов защиты считается то, что они защищают исключительно интересы и требования собственника имущества или вещи, от неправомерного посягательства на них любых третьих участников.¹

Виндикационный иск применяют том случае, когда собственник сможет предварительно и совершенно точно доказать свое право на владение конкретным имуществом. В качестве объекта спора должно выступать имущество, имеющее сохранный вид, при этом мы понимаем, что нельзя заменить это имущество по качеству, схожести, а можем лишь только восстановить.

Собственник не может требовать возврата имущества, если оно было уничтожено. Так же виндикация может быть уместна в том случае, когда ответчик владеет имуществом незаконно. Это значит, что владелец не имеет никаких документов, доказывающих его право на владение.

Виндикация может применяться к фактическим владельцам в случае:

– если добросовестный владелец при покупке вещи не догадывался об обмане, что покупает вещь у лица, не имеющего права продавать его.

¹*Певницкий С.* Виндикационный и негаторный иски в системе защиты права собственности на недвижимое имущество. М. 2006. С. 32.

Добросовестным будет считаться тот приобретатель, который не знал и не мог знать, что приобретаемое имущество он приобретает у лица, которое не имело никакого право его отчуждать.

– если владелец недобросовестный и признает то, что он владеет вещью на незаконных основаниях.¹

Собственник в праве подать виндикационный иск на недобросовестного покупателя и потребовать от него возвращения купленной им вещи, но только в тех ситуациях, когда:

1. если собственник потерял вещь, тем самым в суде будут замечены эти обстоятельства;
2. если вещь похитили у собственника;
3. если вещь была выбита у собственника путем обмана, угроз, насилия;
4. если имуществом передал человек, которому его передал собственник во владение.

Все эти случаи объединяет то, что вещи собственников были отобраны незаконным путем. В виндикационном иске отчуждение незаконно завладевшими предметами осуществляется у ответчика и возвращается собственнику во владение. Происходит это с помощью судебных приставов.

Виндикация невозможна, если между собственником и ответчиком существуют какие-либо обязательственные отношения. Только после их прекращения суд вправе принять данный иск.

Цель виндикационного иска связана, в первую очередь, с передачей имущества истинному (подленному) собственнику. Но прежде, до вынесения решения суда, предполагается, что и истец, и ответчик могут являться носителями права собственности.

¹*Певницкий С.* Виндикационный и негаторный иски в системе защиты права собственности на недвижимое имущество. М. 2006. С. 35.

Статусы истца и ответчика равны, хотя в соответствии с презумпцией вины, действующей в гражданском праве, изначально считается, что истец является обладателем данного права и именно он должен доказывать это, а ответчик считается лицом виновным, и также должен доказать свою невиновность и право на недвижимость.

В таком случае, отстаивать свои права будут и истец, и ответчик. Но все же ответчик продолжит оставаться фактическим владельцем вещи до вынесения решения, что говорит нам о наличии у него преимущества по отношению к истцу.

Истец вправе ходатайствовать о принятии мер обеспечения иска, например, наложение ареста на имущество ответчика.¹

– Негаторный иск

Нарушение права собственности не всегда происходит с лишением собственника непосредственного самого владения. Оно может быть выражено в совершении действий, которые не затрагивают самого владения, но препятствуют нормальному существованию.

Рассуждая о характере негаторного иска, можно выделить ряд очень интересных аспектов. В силу со ст. 305. ГК РФ этот иск может применяться не только собственником, но и законным владельцем имущества.

Сам по себе негаторный иск – это требование устранения некоторых нарушений права собственности. Данный иск возможно применить и против самого собственника, а в случае, если же он препятствует осуществлению вещного права– основному главному владельцу.

Как сказано ранее, титульные владельцы, в случае, когда предъявляют этот иск, вправе защищать свое право, если недвижимость принадлежит лично владельцу и пострадала от нарушения.²

¹*Певницкий С.* Виндикационный и негаторный иски в системе защиты права собственности на недвижимое имущество. М. 2006. С. 47.

²*Мейер Д.И.* Русское гражданское право. М., 2005. С. 765.

Основанием для негаторного иска будет служить следующее:

1) субъект права - иск может подавать собственник, который вправе и хочет сохранять своё имущество во владении.

2) субъект обязанности – другой собственник, который нарушил права и действия его не будут считаться законными. Если же в осуществлении правомочий собственнику встречаются помехи, то негаторный иск подавать не стоит. Но если собственник будет оспаривать законность своих действий, то негаторный иск уже не поможет.

3) объект требования – устранение всех правонарушений, сохранившихся к моменту иска. В негаторном иске требование можно заявить в абсолютно любое время, пока сохранены и не исправлены все правонарушения.

4) предметом является заявленное требование истца об устранении нарушений. Помимо этого, чаще всего третьи лица своими действиями формируют собственнику проблемы в осуществлении его правомочия пользования. Средством защиты в таком случае послужит иск об освобождении имущества от ареста.¹

Условия удовлетворения негаторного иска:

— Конкретные действия лиц, которые образуют некие помехи для осуществления собственником правомочия пользования или распоряжения, но в некоторых случаях и того, и другого.

— Действия, которые препятствуют должны являться именно неправомерными и незаконными.

— Указанные нарушения продолжают свое существование именно на момент того, как собственник заявил исковое требование (иск может быть предъявлен повторно).

— В случае, когда стороны находятся в

¹Новоселова А.А. Вещно-правовая защита титульного владения. СПб. 2013. С.50.

обязательственных отношениях, то иск нельзя подавать.¹

В негаторном иске нередко случаи создания препятствий и в исполнении правомочия распоряжения.

Если при аресте недвижимого имущества должника в опись случайно попали вещи, которые принадлежали другим лицам, то эти лица лишены возможности распорядиться своим имуществом именно ввиду возложенных на него временных ограничений. Средством защиты в этом случае будет выступать иск об освобождении имущества от ареста (исключения из описи), который является в некоторых ситуациях негаторным иском.

Негаторным будет и требование предприятия о снятии ограничений с его имущества, которые наложилось финансовыми, налоговыми и аналогичными органами.²

Исковая давность не применяется. Не все требования в защиту права собственности относятся к искам, на которые распространяется исковая давность.

Ограничение негаторного иска от других требований, которые можно заявить, направлено на защиту прав собственника и имеет не малое значение, так, как только негаторный иск не ограничен исковой давностью.

Вывод - негаторный иск направлен на предупреждение возможного нарушения права собственности на недвижимое имущество, когда существует очевидная угроза такого нарушения

– Иск о признании права собственности.³

Иски о признании права собственности – это внедоговорное заявленное прямое требование собственника в сторону третьих лиц

¹Киминчижи Е.Н. Осуществление права на защиту в гражданском процессе профессиональными представителями. М. 2007. С. 15.

²Залугин С.В. Гражданско-правовая защита права общей собственности. М. 2007. С. 38.

³. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. Гражданское право. Учебник. Часть 1. М., 2007. С. 862.

непосредственносамого факта принадлежности истцу права собственности на оспариваемое имущество.

Такой исквозможенс инициативы собственника, который является владельцем какой-либо недвижимости. Право на подобный иск есть и основного (титульного) лица. В качестве ответчика будет выступать третье лицо, как заявившего свои права на объект недвижимости, так и не предъявляющее таких прав.¹

Условиями удовлетворения такового иска служат:

- Подтверждение истца своего права на имущество.
- Защита презумпцией правомерности имущества, существующего во владении истца.

Достоверное и документальное подтверждение правана свою собственность может вытекать из обстоятельств виндикационного и негаторного иска.

Рассмотрим два способа:

1. Подтверждение конкретныхфактов, свидетельствующих истцом о праве на спорное имущество (например, имущество по договору дарения или наследования).

2. Опровержение в судебном порядке фактов, установленных чуть ранее (например, признание гражданина умершим или признание его безвестно отсутствующим).²

— В качестве истца будет выступатьсобственник,владеющий имуществом на законных основаниях, права которого могут быть оспорены или не признанными третьими лицами.

— В качестве ответчика выступает непосредственно само третье лицо, которое отчетливо признает свое право на имущество, но не признает за истцом право на это же имущество и различномешает отказом о выдаче

¹*Радаева О.И.* Проблемы судебной защиты права собственности и права общей собственности. М. 2013. С. 20.

²*Коновалов А.В.* Владение и владельческая защита в гражданском праве. СПб., 2009. С. 22.

необходимых документов.¹

Иск об освобождении имущества из-под ареста – это еще одна разновидность иска о признании права собственности. Такой иск помогает устранять целых три правомочия собственника, если оно было изъято, либо же только правомочия собственника. К примеру, если по ошибке в имущество арестованного должника попала вещь, которая принадлежит другому лицу, в такой ситуации вещи из описи возвращают первоначальному собственнику. Опись имущества – это мера, которая помогает обеспечить исполнение судебного решения, которая предусматривает собой возмещение ущерба ответчиком, в противном случае - конфискацией имущества.²

Предметом данного иска будет являться констатация того факта, что истцу действительно принадлежит право собственности.

Решение по иску обеспечивает необходимую уверенность в наличии права, которая придаёт отношениям определенность и конкретизацию между сторонами и служит основой для реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом.

Основанием в данном иске служат обстоятельства, которые подтверждали бы наличие у истца право на имущество.

Самым необходимым условием защиты права собственности – это именно признание истца и подтверждение права на имущество.³

Обращение о взыскании на имущество должника происходит в том случае, когда нотариусом уже произведена опись имущества. Реализация имущества во исполнение решения или приговора суда не будет являться основанием для отказа в принятии этого искового заявления.

¹Зевайкина А. Иски о признании права собственности. Российская юстиция. М. 2008. С. 47.

²Зевайкина А. Иски о признании права собственности. Российская юстиция. М. 2008. С. 43.

³Интервью с Е.Н. Клячиным, президентом Федеральной нотариальной палаты. М. 2005. С. 34.

Тем самым суд не компетентен в отказе принятия искового заявления об освобождении имущества от ареста, в связи с которым наложен арест на имущество.

В случае, если признать не представляется возможным, то рассмотреть иск до разрешения другого дела возможно, но суд приостановит производство по делу об освобождении имущества от ареста.

Иск об освобождении имущества из-под ареста также возможен к предъявлению собственником и лицом, владеющим на законных или договорных обстоятельствах имуществом, которое в свою очередь не принадлежит должнику.

Ответчиком в таком иске будет выступать должник, у которого был произведен арест имущества. Обоснование всех этих действий истцом осуществляется путем предоставления документов, подтверждающих его право собственности на такое спорное имущество.¹

Рассмотрим и другой вариант, когда имущество, которое принадлежит истцу в натуре считается неделимым, то суд обязан выплатить компенсацию, либо выделить иное имущество из описи. Так, как замена имущества невозможна, то суд вполне может и освободить неделимое имущество от ареста, но истцу предстоит выплатить денежную компенсацию, которая равна стоимости имущества, не входящего в ту долю, которая принадлежит ему и неотделима.

Наличествуют некоторые обстоятельства, в силу которых суд может и оставить это имущество в описи, предварительно сообщив об этом гражданину или в организацию, на которую был наложен арест, и выплатить истцу сумму уже соответственно его доле в этом неделимом имуществе.²

В случае, когда недвижимое имущество, которое освобождено от ареста так или иначе реализовано и истец даёт согласие, то суд может

¹ Кукушкин Р.Д. Иски в гражданском праве. Российская юстиция. М. 2005. С. 3.

² Потапенко С.В., Зарубин А.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности. М., 2016. С.78.

вынести решение о выплате денежной суммы, вырученной от реализации этого имущества.

Срок на все требования – три года, этот срок берет свое начало со дня, когда заинтересованное лицо, узнало или должно было (могло) узнать о наложении ареста.¹

¹Кукушкин Р.Д. Иски в гражданском праве. Российская юстиция. М. 2005. С. 11.

2.2. Обязательственно-правовые способы защиты права собственности на недвижимое имущество

Под обязательственно-правовыми способами защиты прав собственности понимаются иски, основанные на обязательстве, существующем между собственником и нарушителем его права по этому обязательству и его права собственности.

Обязательственно-правовые способы защиты используются тогда, когда лицо, состоящее в обязательственном правоотношении, не исполняет надлежащим образом возложенную на него соглашением или законом обязанность, предметом которой выступает недвижимая вещь. Например, продавец, заключив договор купли-продажи жилого помещения, уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на него.¹

К обязательственно-правовым способам защиты относятся:

– иск о признании права (обременения) отсутствующим. Предъявляется, когда право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами или имеются зарегистрированные обременения.²

Цель иска – преодоление зарегистрированного права (обременения). Правовая основа – пункт 52 совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 года № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»;

Данный вид исков применяется только в случае, если не могут быть использованы традиционные вещно-правовые способы защиты.

– иск о восстановлении или об установлении границ земельного участка. Предъявляется для устранения спора относительно положения

¹Хатунцев О.А. Конкуренция способов защиты вещных прав. СПб., 2015. С.67.

²Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 2005. С. 712.

земельного участка на местности, его размера, наложения земельных участков.

Цель иска – устранение препятствий в реализации правомочий собственника земельного участка. Правовая основа – ст. 60, 62 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), п. 68 совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 года № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»;¹

– иск об освобождении имущества от наложения ареста (исключения из описи). Предъявляется в случае возникновения спора относительно принадлежности имущества, на которое обращается взыскание.²

Цель иска – освобождение от наложенного ареста (исключения из описи) имущества, находящегося в собственности лица, не являющегося участником исполнительного производства. Правовая основа – абз. 13 ст. 12 ГК РФ, ст. 119 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», ст. 442 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ);

– иск о применении последствий недействительности сделки. Предъявляется лицом, обладающим правом оспаривать сделку (признавать ее недействительной).³

Цель иска – восстановить состояние, предшествующее совершению сделки и ее исполнению, устранить правовые последствия, порожденные сделкой. Правовая основа – ст. 166, 167 ГК РФ;

¹*Певницкий С.Г.* Некоторые аспекты реализации собственником помещений в многоквартирных домах права на защиту. Научные труды Российской академии юридических наук. Т. 2. М., 2006. С. 468.

²*Тархов В.А., Рыбаков В.А.* Собственность и право собственности: Монография. 3-е изд. М., 2007. С. 496.

³*Победоносцев К.П.* Курс гражданского права: в трех томах. Том 2. М., 2003. С. 577.

Правом предъявления данного вида исков обладает любое заинтересованное лицо, если сделка признается ничтожной, либо лицо, прямо указанное в законе, в случае признания сделки оспоримой.

– иск о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество. Предъявляется к стороне по сделке, уклоняющейся от выполнения процедуры государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.¹

Цель иска – понуждение к исполнению обязательства. Правовая основа – ст. 551 ГК РФ.

В качестве способов защиты права собственности на недвижимое имущество могут использоваться и другие обязательственно-правовые иски (например, иск о возмещении убытков, признании договора незаключенным, возмещении ущерба вследствие причинения вреда и т. д.).

Следует также отдельно обратить внимание на порядок признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления как способ защиты права собственности на недвижимое имущество (обязательно-правовой способ).²

Действующее правовое регулирование предоставляет заинтересованным лицам возможность обжаловать в суд решения и действия государственных органов или органов местного самоуправления, а суду право признавать недействительным ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующий закону или иным правовым актам и нарушающий гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица.

Признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления в рассматриваемой сфере является мерой защиты

¹Чельшева Н.Ю. Приобретение права государственной и муниципальной собственности в России. Екатеринбург. 2015. С.56.

²Радаева О.И. Проблемы судебной защиты права собственности на недвижимое имущество. М., 2013. С. 20.

гражданских прав, применяемой судом в порядке, предусмотренном процессуальным законодательством.¹ Предметом оспаривания надо понимать не только официальную бумагу – документ, содержащий властное предписание, но и действие государственного органа или органа местного самоуправления.

Цель – пресечение нарушения (или реальной угрозы нарушения) гражданских прав и охраняемых законом интересов, восстановление нарушенного права. Правовая основа – ч. 2 ст. 46 Конституции РФ, статья 13 ГК РФ, ст. 61 ЗК РФ.

Не каждый документ, исходящий от уполномоченных органов, лиц, организаций, может возложить на кого-либо обязанность, предоставить право и вообще быть обязательным. Он может, например, иметь информационный, предостерегающий (предупреждающий) характер и в конечном счете иметь рекомендательное значение. Соответственно такие документы не могут быть оспорены в суде.²

Требование о признании акта недействительным может носить как самостоятельный характер (если интерес субъекта права сводится лишь к достижению цели признания недействительности акта), так и сочетаться с другими способами защиты гражданских прав (например, о возмещении причиненного вреда или понесённых убытков).³

Самозащита права собственности на недвижимое имущество Гражданским кодексом Российской Федерации допускается самозащита гражданских прав. Способы самозащиты должны быть соразмерны нарушению и не выходить за пределы действий, необходимых для его

¹*Хатунцев О.А.* Конкуренция способов защиты вещных прав. М. 2015. С.69.

²*Крашенинников П.В.* Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. М., 2000. С. 17.

³*Серокурова У.В.* Судебно-арбитражная защита права собственности на недвижимое имущество. М., 2013. С. 164.

пресечения (ст. 14 ГК РФ). Содержание способов самозащиты гражданских прав в законодательстве на раскрывается.¹

Представляется, что самозащита права собственности на недвижимое имущество – это фактические действия, выражающиеся в воздействии лица (собственника, владельца) на свое собственное или находящееся в его законном владении недвижимое имущество с целью его защиты от неправомерных посягательств иных лиц.

Например, грань между самозащитой и самоуправством достаточно тонка. Если на фасад здания (забор, ограждающий земельный участок) без согласования с собственником был установлен рекламный щит, то собственник вправе в порядке самозащиты прав на принадлежащее ему имущество демонтировать его и передать владельцу.²

Это действие будет самозащитой. Однако, если демонтированный рекламный щит будет удерживаться собственником здания (земельного участка) с целью получения какого-либо денежного возмещения или намеренно уничтожен и т. д., то данные действия оправдать целями самозащиты будет довольно непросто.³

При наличии договорных или иных обязательственных отношений, возникающих между собственником и лицом, будут предъявлены особые, именно обязательно-правовые, а не вещно-правовые требования в защиту, поддержку и охрану своих прав именно в виду того, что между участниками данного спора существуют относительные, а не абсолютные правоотношения.⁴

Иски и возврате неосновательно полученного или сбережённого имущества.

¹Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2012. С.77.

²Юдин А.В. Процессуальные последствия перехода прав на спорное имущество во время рассмотрения гражданского дела арбитражным судом или судом общей юрисдикции. М. 2014. С.43

³Саломатова Т. Виды исков М. 2008. С. 14.

⁴Савиньи Ф.К. Обязательственное право. СПб., 2004. С. 616.

Гражданским законодательством предусмотрено, что, в случае если субъект в отсутствие необходимых причин, установленных законом, иными правовыми актами или сделкой, получил либо сберег недвижимостью из-за иной личности, он должен вернуть последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (ч.1 ст.1102 ГК РФ).¹

Установленный принцип характеризуется универсальностью с целью охраны заинтересованностей собственника недвижимости равно как при потере им обладания собственностью и противозаконном владении имуществом третьими лицами, так и при присутствии условий и обоснованных требований в обязательстве к иной стороне о возврате выполненного в связи с обязательством, при реституции, порождённой согласно следствием недействительности сделки и при возмещении вреда, в том числе доставленного бесчестным действием обогатившегося лица.²

Но практическая деятельность принимает условия, если утрачена недвижимость никак не в следствии факторов, перечисленных выше, а равно как результат заблуждения, погрешности или ошибки.

При этом действия приобретателя недвижимости никак не характеризуются с точки зрения правомерности либо неправомерности.

Как правило, приобретатель в данных обстоятельствах не совершает вообще никаких действий.³

Существуют и другие гражданско-правовые способы защиты права собственности: иски к органам государственной власти и управления, иски о признании недействительным акта, нарушающего право собственности, иски о неправомерном прекращении права собственности и иски о возмещении ущерба, причиненного изъятием имущества у собственника.

¹Черноморец А.Е. Некоторые теоретические проблемы права собственности в свете Гражданского кодекса РФ. М. 2008. С. 10.

²Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 2005. С. 712.

³Богданов, Е.Е. Формы и способы защиты гражданских прав и интересов. М. 2003. С. 49.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Сделки с недвижимым имуществом составляют существенную, и, пожалуй, сопряженную с наибольшим риском долю российского гражданского оборота. Подобная обстановка определена, с одной стороны, вовлечением в оборот все большего числа объектов недвижимости и его интенсификацией и, с другой стороны, относительной новизной, сложным составом и недостаточной ясностью законодательства, устанавливающего правила регистрации сделок с такими объектами и прав на них.

Заявление только лишь с требованием о признании недействительной государственной регистрации права собственности, бесспорно, обосновано в случае, если между лицом, за которым зарегистрировано право собственности и лицом, действительно являющимся собственником имущества отсутствует спор о праве, а регистрация фактически стала следствием ошибки как лица, обратившегося за ней, так и регистрирующего органа.

Установив, что представленные истцом документы не содержат конкретной информации о том, что владение помещением осуществлялось именно в отношении спорного объекта, суд пришел к выводу о недоказанности таких признаков как: добросовестность, открытость и непрерывность владения истцом спорным объектом как своим собственным в течение всего срока приобретательной давности.¹

1) ООО "Ф." обратилось с иском к местной администрации о признании права собственности на нежилое помещение и о признании зарегистрированного права муниципальной собственности на данное помещение отсутствующим.

Решением суда иск удовлетворен. Апелляционный суд решение отменил и в иске отказал, руководствуясь статьей 234 ГК РФ и пунктом 15

¹Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05.10.2016 по делу N А82-7776/2015 //СПС Консультант Плюс.

Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» и исходя из отсутствия доказательств владения истцом (его правопреемником) спорным имуществом как своим собственным.

Администрация и ООО "Ф." заключили договор купли-продажи от 28.04.2010 земельного участка площадью 2967 кв. м для эксплуатации нежилого здания. Участок передан истцу по передаточному акту от 28.04.2010. Право собственности на земельный участок зарегистрировано истцом 31.05.2010, о чем выдано свидетельство.

ООО "Ф." считает, что с 1991 года владеет, пользуется и распоряжается спорным имуществом открыто, непрерывно и добросовестно, в связи с чем 32 является собственником нежилого помещения в силу приобретательной давности.

Согласно пункту 1 ст. 234 ГК РФ лицо, которое не является собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеет данным имуществом как своим собственным недвижимым имуществом в срок более 15 лет, либо каким-либо другим имуществом в течение 5 лет, приобретает право собственности на данное имущество, что и закреплено термином приобретательная давность. Лицо, которое ссылается на давность владения имеет право присоединить ко времени своего владения весь срок, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником данное лицо является (п. 3 ст. 234 ГК РФ).

Согласно пункту 15 Постановления Пленума ВС 10/22: «При разрешении споров, связанных с возникновением права собственности в силу приобретательной давности, судам необходимо учитывать следующее: давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности; давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие

обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества; давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. Факт нахождения имущества на балансе лица сам по себе не является доказательством права собственности или законного владения».

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что в предмет доказывания по указанному делу входит основополагающий факт добросовестного, открытого и непрерывного владения истцом спорным имуществом как своим собственным в течение 15 лет.

Отсутствие (недоказанность) любого из перечисленных обстоятельств исключает признание за заинтересованным лицом права собственности на 33 имущество по основанию давности владения.

ООО "Ф." представило документы, подтверждающие факт давностного владения, в частности договор подряда от 01.11.1991 на ремонт дверных коробок, стен, ворот и т.п.; акт выполненных работ от 1993 года по ремонту токоведущей линии; договор подряда на ремонт телефонного аппарата, котельной и воздушной линии; договор от 29.12.1989 на ремонт фасада здания; договоры аренды от 2013 и 2015 гг.; локальный сметный расчет от 05.08.2011 на ремонт водопровода; акт выполненных работ от 05.10.1993 по косметическому ремонту подсобного помещения; инвентарную карточку о нахождении на балансе подсобного помещения; платежные поручения об уплате налога на имущество.

Суд апелляционной инстанций установил, что представленные истцом документы не содержат конкретной информации о том, что владение помещением (в том числе проведение ремонтных работ, несение расходов по оплате коммунальных услуг и уплаты налога на имущество) осуществлялось именно в отношении спорного объекта, и пришел к выводу о недоказанности факта добросовестного, открытого и непрерывного владения как своим собственным спорным имуществом в течение всего срока приобретательной давности.

Пример из судебной практики, когда суд округа оставил Постановление апелляционного суда без изменения.

Так, суд признал право собственности за истцом на здание трансформаторной подстанции в силу приобретательной давности, так как истец добросовестно, открыто и непрерывно владел ею как своей собственной более 15 лет.¹

2) АО "К." обратилось с иском к Росимуществу о признании права собственности на нежилое здание трансформаторной подстанции общей площадью 50,6 кв. м. Иск основан на ст. 234 ГК РФ и мотивирован добросовестным, открытым и непрерывным владением истцом спорным объектом в течение более 15 лет.

Решением суда, оставленным без изменения апелляционным судом, иск удовлетворен.

В соответствии с п. 1 ст. 234 ГК РФ гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет либо иным имуществом в течение 5 лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

В реестре государственной собственности области, муниципальной собственности и в реестре федерального имущества сведения о данном объекте отсутствуют.

Установив добросовестное, открытое и непрерывное владение истцом спорной подстанцией как своей собственной более 15 лет, суды пришли к выводу о наличии оснований для признания за ним права собственности на нее в силу приобретательной давности.

3) ООО "А." обратилось с иском к местной администрации о признании права собственности на объект незавершенного строительства - многоквартирного жилого здания со встроенными помещениями. Иск

¹Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 28.09.2016 по делу N А43-23455/2015// СПС Консультант Плюс.

основан на ст. ст. 218, 219 ГК РФ и мотивирован созданием истцом объекта незавершенного строительства и возможностью признания права собственности на него только в судебном порядке.¹

ООО "А." считает, что ответчик злоупотребил правом, выдав истцу разрешение на строительство от 27.03.2015 и затем истребовав земельный участок из незаконного владения в судебном порядке.

Государственная регистрация договора аренды проведена 30.12.2014. Истец 27.03.2015 получил разрешение на строительство объекта "Многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями". В отношении объекта незавершенного строительства 26.05.2015 получен кадастровый паспорт, где указано, что объекту незавершенного строительства присвоен кадастровый номер, степень готовности - 5%.

Истец считает, что данный объект обладает признаками недвижимости, возведен на земельном участке в период, когда истец обладал правами владения и пользования этим участком и имел разрешение на строительство. В ст. 219 ГК РФ предусмотрено, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Исследовав акт осмотра, составленный ответчиком, суд установил, что спорный объект незавершенного строительства представляет из себя бетонные блоки, не имеющие жесткой связи с землей и между собой, в связи с чем не обладает признаками недвижимого имущества.

Суд округа оставил судебные акты по делу без изменения.

4) ПАО "Р." обратилось с иском к Росимуществу, ФГУП "Почта России" о признании права собственности на часть нежилого здания. Иск основан на ст. ст. 11, 12, 217, 218 и 304 ГК РФ и мотивирован принадлежностью спорного имущества истцу.

¹Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 12.09.2016 по делу N А28-11538/2015.

Решением суда, оставленным без изменения апелляционным судом, иск удовлетворен. Руководствуясь ст. ст. 58, 217 и 218 ГК РФ и п. 59 Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", суд пришел к выводу о возникновении у истца права собственности на спорное имущество в процессе приватизации.

С момента постройки и по настоящее время в здании расположены оборудование и подразделения электросвязи: АТС, переговорный пункт, телеграф, телефонная шахта, аккумуляторная, монтерская, помещения для обслуживающего персонала электросвязи, подведены линейные сооружения электросвязи (ЛКС), а также подразделения почтовой связи.

Строительство здания осуществлялось для размещения подразделений почтовой и электрической связи. К АТС подведена кабельная линия, право собственности на которую зарегистрировано за истцом (свидетельство от 19.03.2013).

Имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации (ст. 217 ГК РФ).

В соответствии с абз. 3 п. 2 ст. 218 ГК РФ в случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежащее ему имущество переходит к правопреемникам. Согласно ст. 58 ГК РФ при реорганизации юридического лица к вновь возникшему юридическому лицу переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица.

В п. 59 Постановления Пленумов N 10/22 разъяснено, что иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут

быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и не регистрировались в соответствии с п. п. 1 и 2 ст. 6 данного Закона либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с п. 2 ст. 8 ГК РФ.

5) АООТ "С." было переименовано в ОАО "Н.", а последнее - в ОАО "В.", которое было реорганизовано в форме присоединения к ОАО "Р." (в настоящее время ПАО "Р.").

Основанием для регистрации права федеральной собственности явилась выписка из реестра федерального имущества по состоянию на 22.07.2005, из которой следует, что объект недвижимости - здание почтамта включено в реестр на основании распоряжения Министерства имущественных отношений России от 06.11.2003 N 6181-р и акта приема-передачи основных средств от 01.01.2004.

Суд установил, что с момента постройки здания и по настоящее время в нем расположены оборудование и подразделения электросвязи. Кроме того, истец несет бремя содержания недвижимого имущества, находящегося в его пользовании, что подтверждается документами (договорами с ресурсоснабжающими и прочими организациями, платежными поручениями на оплату услуг).

В нарушение ст. 65 АПК РФ доказательства, подтверждающие факт владения когда-либо ФГУП "Почта России" спорными помещениями, не представлены. Суд пришел к выводу о возникновении у истца права собственности на 42 спорные помещения на основании ст. 217 ГК РФ в результате приватизации.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Методический анализ учебного материала

Крупнейших затрат времени в деле педагога вызывает обзор, исследование и анализ, выборка, сортировка и отбор содержания учебного материала согласно необходимой дисциплине, а кроме того, обработка учебного материала при подготовке к уроку.

Учебным используемым материалом мы именуем ту долю определенного социального опыта, доступного усвоению за единицу учебного времени, которая воплощена в тексте учебника, речи учителя и иных средствах обучения.

Функциями методического анализа учебного материала являются: обнаружение и преодоление проблемосмысления и усвоения обещающимися новейших познаний, умений; проектирование работы учащихся согласно овладению новейшей концепцией определений и методов работы.

Цель методического анализа учебного материала состоит в том, чтобы установить методы, способы и приемы репрезентации выделенного содержания учебного материала, нацеленные на преодоление проблем его понимания и освоения учащимися.

Объектом методического анализа учебного материала являются содержание учебной информации, методы, методики и технологии обучения.

Предметом методического анализа учебного материала являются приемы, методы редуцирования и представления содержания учебного материала с учетом психологических способностей учащихся к пониманию, запоминанию и усвоению учебной информации.

Спецификация- табличная форма представления структурно-логического анализа. Спецификация содержит названия учебных элементов (понятий) учебного материала, классификацию их по различным основаниям и символы обозначающие понятия.

В таблицу заносятся понятия, входящие в состав учебного материала урока. Каждому учебному понятию (элементу) присваивается порядковый номер. Далее понятия классифицируются по различным основаниям и отмечаются значком «+». Как правило, первый номер присваивается понятию, являющемуся ведущим в данной теме урока. Обычно это понятие совпадает с наименованием темы. ¹

Таблица 2 – Спецификация учебных элементов

№ п/п	Название учебных элементов (понятий)	Опорное понятие	Новое понятие	Символ	Уровень усвоения
	Конвенция	-	+	УЭ1	1 уровень
	Права человека	+		УЭ2	3 уровень
	Декларация	-	+	УЭ3	1 уровень

I уровень - «узнавание» (характеризуется выполнением действий с подсказкой). На этом уровне формируются понятия второстепенного характера, которые учащиеся должны знать, определять, классифицировать.

II уровень- «воспроизведение» (характеризуется выполнением действий по памяти). На этом уровне формируются понятия, которые используются для объяснения характеристик и конструкции технических объектов, решения задач, алгоритм решения которых вытекает из известных формул, и т.д.

III уровень - «умение» (предполагает выполнение продуктивной деятельности с опорой на схожие алгоритмы). Понятия, формируемые на данном уровне, используются при решении практических задач, алгоритм которых не дается в готовом виде.

¹Шалунова М.Г., Эрганова Н.Е. Практикум по методике профессионального обучения: Учеб. Пособие М. 2006. С. 25.

IV уровень- «трансформация» (предполагает продуктивную деятельность в новой области). Это уровень формирования понятий, используемых при решении творческих задач, изучении смежных дисциплин и др.¹

Урок № 1 (40 минут)

Тема «Права и обязанности ребенка»

Цель урока:

Обучающая –ознакомление с основными документами, в которых зафиксированы права детей, осознавать и понимать ключевую сущность основных прав ребенка.

Развивающая - овладеть способностью раскрывать связи между главными вехами развития ребенка и приобретаемыми правами, обладать способностью сопоставлять права детей, зафиксированными в документах с действительным их воплощением.

Воспитательная - воспитание гражданственности, сознательного отношения к своим правам и обязанностям, умение защищать их.

Оборудование: документы (Конвенция о правах ребенка, Конституция Р.Ф, Семейный кодекс, Закон об образовании), статьи из периодических изданий, раздаточный материал, табло достижений групп, магнитные доски, учебник, компьютер.

Литература:

- Конвенция о правах ребенка, Конституция РФ, Семейный кодекс РФ, ФЗ об образовании в РФ;
- Учебник: Кравченко А.И., Певцова Е.А. «Обществознание 7 класс». М., «Русское слово», 2008
- Федеральный компонент государственного стандарта. Стандарт основного общего образования по истории. Содержание образования:

¹Шалунова М.Г., Эрганова Н.Е. Практикум по методике профессионального обучения: Учеб. Пособие М. 2006. С. 29.

сборник нормативно - правовых документов и методических материалов. - М.: Вентана-Граф, 2008/ Авторы-составители: Т.В. Васильева, И.Н. Иванова.

- Авторская программа Козленко С.И., Козленко И.В. Обществознание: Программа курса для 6-7 классов общеобразовательных учреждений. – 2-е изд. – М.: ООО «ТИД «Русское слово - РС», 2008.

Основные понятия: декларация, права человека, конвенция, прокурорский надзор по защите прав несовершеннолетних.

Таблица 3 – Ход урока

№ п/п	Этап занятия	Деятельность преподавателя	Деятельность учащихся	Время, мин.
1	Организационная часть	Обеспечение тишины и порядка среди учащихся, приветствие, проверка присутствующих, контроль готовности обучаемых к уроку	Подготовка к уроку, приветствие педагога	2-5
2	Проверка ДЗ (проверка учащихся, что помнят с прошлого учебного года)	Постановка вопросов, по материалу прошлого учебного года	Проверка ответов	2-3
3	Изучение нового материала	Подача информации	Активное слушание информации, конспектирование	20
4	Закрепление нового материала	Выдача материалов, объяснение действий, проверка ответов вместе с учащимися	Выполнение заданий, проверка ответов	10
5	Завершение урока	Ответы на вопросы учащихся, постановка оценок, ДЗ.	Постановка вопросов по новому материалу	2-3

В настоящем разделе был проведен методический анализ учебного материала. Было рассмотрено то, что считается функциями методического

анализа, в чем состоит цель методического анализа, что является объектом и предметом методического анализа. Кроме того, был разработан план урока теоретического обучения, была поставлена цель урока, проработана необходимая спецлитература, составлен ход урока.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, институт охраны и защиты права собственности на недвижимое имущество и иных вещных прав был и остается одним из преимущественно важных и необходимых институтов гражданского права. И от того, сможем ли мы компетентно его использовать на практике, зависит не только лишь уровень благополучия единичных граждан, но и экономика страны в целом.

Исследуя институт защиты права собственности и других вещных прав никак нельзя не отметить определенные трудности в применении данного института. Такие проблемы касаются не только лишь полномочий владельцев недвижимости, но и полномочий добросовестных приобретателей, какие в собственную очередь так же должны защищаться государством.

А в целях полной охраны и защиты прав добросовестных приобретателей надлежит наличие правовой базы, каковой могут пользоваться суды при разрешении споров в данной сфере. Непосредственно подобным способом можно защитить права собственников и других легитимных владельцев.

Исходя из всего вышеизложенного, целесообразным будет внести следующие изменения в действующие нормативно-правовые акты Российской Федерации:

пункт 2 статьи 218 ГК РФ расширить сочетанием слов последующего содержания: “а кроме того, в случае признания судом этого лица добросовестным приобретателем спорного имущества” и изложить пункт 2 статьи 218 ГК РФ в следующей редакции: “Право собственности на имущество, которым обладает собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения, иной сделки об отчуждении этого имущества, а также в случае признания судом этого лица добросовестным приобретателем спорного имущества”.

Такая перемена в редакции статьи 218 ГК РФ даст возможность легитимировать отказ в удовлетворении виндикационного иска собственника к добросовестному приобретателю в качестве основания прекращения права собственности на спорное имущество у собственника и возникновения этого права у добросовестного приобретателя.

А в случае, если еще и учитывать, что в соответствии с пунктом 1 статьи 235 ГК РФ право собственности может возникать и прекращаться только по основаниям предусмотренным законом, а Конституционный Суд РФ, в постановлении от 21 апреля 2003 года № 6-П, свидетельствует, что защитить добросовестного приобретателя может только федеральный законодатель при осуществлении правового регулирования оснований возникновения и прекращения права собственности, полагаю что введение этой перемены аргументированны и важны.

Кроме того, такое изменение редакции ст. 218 Гражданского кодекса РФ даст возможность добросовестному приобретателю самому обратиться в суд с иском о признании его добросовестным приобретателем имущества, независимо от предъявления виндикационного иска собственником;

абзац 2 п. 2 ст. 223 Гражданского кодекса РФ изменить и изложить его в следующей редакции: “Недвижимое имущество признается принадлежащим на праве собственности добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302), в случае если суд признает его таковым, с момента государственной регистрации”.

Такая редакция абзаца 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ позволит устранить имеющее место противоречие между названием статьи: “Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору” и действующей редакцией абзаца 2 п. 2 ст. 223, который гласит: “Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (п. 1 ст. 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных ст. 302 настоящего Кодекса случаев, когда

собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя”.

При анализе этой статьи становится ясно, что в этом абзаце фактически закрепляется специальное основание приобретения права собственности на недвижимое имущество и именно поэтому противоречит названию статьи, говорящей лишь о моменте возникновения такого права у добросовестного приобретателя.

К тому же при логическом и грамматическом толковании правило абзаца 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ приводит к абсурдному выводу о том, что в случаях, когда имущество не может быть истребовано у добросовестного приобретателя, оно признается принадлежащим ему с момента государственной регистрации права собственности, а в случае, если имущество не может быть истребовано у добросовестного приобретателя оно признается принадлежащим ему с какого-то другого момента;

дополнить пункт 2 ст.31.1 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” словами “произведено не полностью или” и изложить ее в следующей редакции: “Компенсация, предусмотренная п. 1 настоящей статьи, выплачивается в случае, если по не зависящим от указанных лиц причинам в соответствии с вступившим в законную силу решением суда о возмещении им вреда, причиненного в результате утраты указанного в настоящей статье имущества, взыскание по исполнительному документу произведено не полностью или не производилось в течение одного года со дня начала исчисления срока для предъявления этого документа к исполнению.

Размер данной компенсации исчисляется из суммы, составляющей реальный ущерб, но не может превышать один миллион рублей”.

Скорее всего, законодателю хотелось видеть смысл пункта 2 статьи 31.1 Закона в том, что если в течение года взыскание присужденной суммы в

полном объеме не произведено, то оставшаяся невзысканной ее часть выплачивается за счет казны РФ.

Однако правило п. 2 статьи 31.1 Закона по буквальному смыслу означает, что если в течение года по исполнительному документу будет взыскана хотя бы ничтожная часть присужденной суммы, право на компенсацию не возникнет, что вступает в противоречие с пунктом 1 ст. 15 ГК РФ, в которой говорится о полном возмещении лицу причиненных убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Именно такое ограничение и содержится в этой же статье: “не может превышать один миллион рублей”.

На основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы: Под правом собственности на недвижимое имущество понимают юридическую категорию, которая представляет собой совокупность установленных государством правовых норм, закрепляющих, регулирующих и охраняющих права субъектов по отношению к собственности. Право собственности как право конкретных субъектов сводится к трем правомочиям: праву владения, праву пользования и праву распоряжения имуществом.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовые акты

Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 // Российская газета. 1993. № 237.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ 1994. № 32. Ст. 3301.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ 1996. № 5. Ст. 410.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2006 № 52 (1 ч.). Ст. 5496.

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 г. № 95-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30 Ст. 3012.

Кодекс Российской Федерации Об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 1 (ч. 1). – Ст. 1.

Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 г. № 223-ФЗ // Собрание законодательства РФ 1996. № 1. Ст. 16.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением части

первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1996. № 9. С. 9.

Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 г. № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1998. № 10. С. 16.

Литература

Ананьев А.Г. Право собственности и иные вещные права: общие положения. Рязань. 2016. С.34.

Бочаров Н.И. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на земельный участок // Юрист. 2014. N 7. С. 18.

Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2012. С.72.

Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (под ред. П.В. Крашенинникова) включен в информационный банк согласно публикации - Статут, 2011.

Скворцов О.Ю. Система вещно-правовых способов защиты права // Юридический бюллетень предпринимателя. 2009. № 5. С. 5

Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. М., 2000. С. 17. 62

Серокурова У.В. Судебно-арбитражная защита права собственности на недвижимое имущество: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. С. 164.

Файзрахманов К.Р. Признание права или обременения отсутствующим в системе способов защиты вещных прав // Актуальные проблемы российского права. 2016. № 4. С.17-18.

Хатунцев О.А. Конкуренция способов защиты вещных прав // Власть Закона. 2015. № 3. С.67.

Юдин А.В. Процессуальные последствия перехода прав на спорное имущество во время рассмотрения гражданского дела арбитражным судом или судом общей юрисдикции // Закон. 2014. № 3. С.43

Новоселова А.А. Вещно-правовая защита титульного владения // Современное право. 2013. № 6. С.50.

Латышев А.Н. Вещно-правовые способы в системе защиты гражданских прав // Юрист. 2003. N 4. С. 24.

Синицын С.А. Исковая защита вещных прав в российском и зарубежном гражданском праве: актуальные проблемы. Инфотропик Медиа, 2015 – С.63.

Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском и современном гражданском праве. М., 2000. С. 72

Радаева О.И. Проблемы судебной защиты права собственности и права общей собственности // Российский судья. 2013. N 1. С. 20.

Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1. 6-е изд., перераб. и доп. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев и др.; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби, Изд-во "Проспект", 2004. С. 564.

Гражданское право: Учебник / Под ред. О.Н. Садикова. Т. 1. М., 2006. С. 334; Гражданское право: В 3 т. / Под ред. Ю.К. Толстого. Т. 1. М.: Проспект, 2009. С. 558;

Потапенко Н.С. Способы защиты права собственности на недвижимую вещь // Российская юстиция. 2010. N 5. С. 15.

Подшивалов Т.П. Негаторный иск: проблемы теории и правоприменительной практики // Российский судья. 2010. N 10. С. 13.

Подшивалов Т.П. Понятие и характеристика негаторного иска // Нотариус. 2016. N 2. СПС "КонсультантПлюс".

Постановление ФАС Уральского округа от 23.06.2011 N Ф09-3389/11-С3 по делу N А07-17401/2010 // Консультант Плюс

Фиошин А.В. Негаторный иск: некоторые вопросы теории и практики // Нотариус, 2014, N 7. С.34-35.

Усачева К.А. Негаторный иск в исторической и сравнительно-правовой перспективе // Вестник гражданского права. 2013. N 6. С. 84 - 130.

Челышева Н.Ю. Приобретение права государственной и муниципальной собственности в России (гражданско-правовые аспекты)/ Н.Ю. Челышева. Екатеринбург. 2015. С.56.

Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 1999. 22 с.

Кожокарь И.П. Аксиологические дефекты нормативной подсистемы механизма гражданско-правового регулирования // Право и экономика. 2016. № 8. С.23.

Черепяхин Б.Б. Виндикационные иски в советском праве // Черепяхин Б.Б. Труды по гражданскому праву. М., 2001. С. 176.

Потапенко С.В., Зарубин А.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. С.В.Потапенко. М., 2016. С.78.

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. М., Юрайт-Издат. 2006. 768 с.

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. М., Юрайт. 2004. – 714 с.

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) (издание третье, исправленное, дополненное и переработанное) / Под ред. Садикова О.Н. М., Инфра-М. 2008. 816 с.

Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей / Под ред. Брагинского М.И. М., БЕК. 1995. 672с.

Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) (издание третье, переработанное и дополненное) / Под ред. Ткача А.Н. М., ЗАО Юстицинформ. 2016. 268 с.

Судебная практика

Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения, утв. информационным письмом Президиума ВАС РФ от 15 января 2013 г. N 153.

Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 17.07.2012 г. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2012 года. // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2012. № 12. С. 14.

Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 4 апреля 2016 г. № 294пв-2006пр. // Вестник ВАС РФ. 2006. № 12. С. 33.

Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25 января 2017 г. № 78-Г07-61 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 9. С. 26.

Определение Верховного Суда РФ от 17 января 2016 г. № 4-В05-49 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 9. С. 14.

Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 14 января 2015 г. № 12-В04-8 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015 № 9. С. 4-5.

Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05.10.2016 по делу N А82-7776/2015 // СПС Консультант Плюс

Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 28.09.2016 по делу N А43-23455/2015// СПС Консультант Плюс 64

Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 12.09.2016 по делу N А28-11538/2015

Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 22.08.2016 по делу N А43-14294/2015