

**Понятие права собственности**

**Гражданско-правовой договор**

# Понятие права собственности

- Согласно ст. 209 ГК собственность — это отношение лица к принадлежащей ему вещи как к своей, которое выражается во владении, пользовании и распоряжении ею, а также в устранении вмешательства всех третьих лиц в сферу власти собственника.
- Владение — фактическое обладание вещью, под которым понимается прежде всего субъективное право на защиту объекта собственности от посягательств третьих лиц.
- Пользование — извлечение из вещи полезных свойств путем ее потребления в производственных или бытовых целях.
- Распоряжение — совершение в отношении объекта собственности действий, определяющих его судьбу таких как отчуждение, сдача внаем, залог и т. д. вплоть до уничтожения.
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие законодательству и не нарушающие права и законные интересы других лиц.
- Передавая отдельные полномочия другим лицам, собственник своего права собственности на имущество не теряет.
- В ряде случаев собственник может быть лишен всех трех правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом, например при аресте имущества. Это не означает автоматического прекращения права собственности: собственник либо будет восстановлен в своих правах, либо его право будет прекращено по основаниям, предусмотренным законом.
- В ряде случаев право собственности может быть ограничено. Следует иметь в виду, что такие ограничения могут вводиться только федеральными законами и лишь в той мере, в какой это необходимо для защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Ограничения, содержащиеся в иных правовых актах, незаконны.
- В договоре между собственником и лицом, осуществляющим владение, пользование или распоряжение его имуществом, могут быть предусмотрены частные ограничения действия собственника, например, договор аренды ограничивает полномочия собственника по владению и пользованию имуществом. В этом случае они возникают по воле самого собственника, который не вправе их нарушать в дальнейшем.

# Формы права собственности: Согласно ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются:

- частная собственность граждан и юридических лиц закреплена ст. 213 ГК;
- государственная собственность Российской Федерации и ее субъектов закреплена ст. 214 Г;
- муниципальная собственность городов, районов и других поселений закреплена ст. 215 ГК.

# Приобретение и утрата права собственности

- Основанием для возникновения права собственности являются определенные юридические факты. Основания делятся на первоначальные и производные. Такое разграничение устанавливается по критерию преемства, с наличием или отсутствием которого закон связывает определенные последствия.

# Понятие общей собственности

- Согласно ст. 244 ГК общая собственность — это собственность, принадлежащая двум и более лицам.
- Объектом общей собственности может быть индивидуально-определенная вещь, например, дом, совокупность вещей, например, наследственная масса или имущественный комплекс, например, предприятие.
- Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности - долевая собственность или без определения таких долей - совместная собственность.
- Общая собственность является долевой, если иное не установлено законом. Так, законом установлена совместная собственность на общее имущество супругов, а также членов крестьянского (фермерского) хозяйства. Перевод имущества из режима совместной собственности в режим долевой допускается по усмотрению сособственников, а в обратном порядке — только в случаях, предусмотренных законом.
- Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух и более лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения - неделимые вещи, либо не подлежит разделу в силу закона, а на делимое имущество — в случаях, предусмотренных законом или договором.
- Юридическая природа доли в общей собственности: участнику принадлежит доля в праве на общее имущество, а не доля имущества - реальная доля или доля в стоимости имущества - идеальная доля. Данное положение означает:
  - право каждого сособственника не ограничивается конкретной частью общей вещи, а распространяется на всю вещь, в т.ч. на доходы, которые вещь приносит, и падающие на нее обременения;
  - поскольку права других сособственников также распространяются на все имущество в целом, сохраняется характеристика общей собственности как собственности многосубъектной.

# Общая долевая собственность

- Общая долевая собственность — это имущество, находящееся в общей собственности с определением доли каждого из участников и право собственника на получение определенной доли доходов от пользования имуществом, а также его обязанность нести определенную долю расходов на содержание общего имущества.
- Доля выражается в виде дроби или процентов. Согласно п. 1 ст. 245 ГК доли участников предполагаются равными, если иное не вытекает из закона, договора или существа сложившихся между ними отношений.
- Размер доли может изменяться по различным причинам: изменение состава участников, внесение в имущество улучшений и т. д.

# Общая совместная собственность

- В отличие от долевой, совместная собственность может быть образована лишь в случаях, предусмотренных законом: в ГК РФ — это совместная собственность супругов и совместная собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства. При этом допускается ее перевод на иной правовой режим.
- В соответствии со ст. 253 ГК совместные собственники владеют и пользуются имуществом сообща, если иное не предусмотрено договором между ними. Распоряжение общим имуществом осуществляется по взаимному согласию всех. Сделки по распоряжению общим имуществом может совершать каждый из участников, если иное не предусмотрено договором. Согласие остальных собственников на совершение сделки предполагается

# Право собственности и другие вещные права на землю

- Согласно ст. 260 ГК лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.
- Вышеуказанные возможности собственника ограничены случаями, когда земельный участок изъят из оборота или ограничен в нем. Возможность изъятия земельных участков из оборота и ограничения их в обороте специально оговорена в п.3 ст.209 ГК.
- В соответствии с п.4 ст.27 Земельного кодекса из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности объектами. Это военные объекты, объекты атомной энергетики и т.д.

# Право собственности на жилое помещение

- Согласно п. 2 ст. 288 ГК. Жилое помещение — помещение, предназначенное для постоянного проживания людей, законченное строительством и принятое в эксплуатацию в установленном порядке.
- Виды жилых помещений как объектов права собственности:
- изолированная жилая комната, имеющая сообщение с местами общего пользования, улицей, двором, придомовым земельным участком;
- изолированная квартира в доме;
- одноквартирный или многоквартирный жилой дом.

# Гражданско-правовой договор

- это соглашение между физическим лицом (физическими лицами) и другим физическим лицом (физическими лицами) либо юридическим лицом (юридическими лицами), определяющее порядок возникновения, изменения, прекращения обязательств между ними.

# По содержанию гражданско-правовые договоры делятся на:

- Имущественные:
  - договоры, направленные на передачу имущества (купле/продажа, дарение, мена, поставка);
  - договоры о выполнении работ (строительный подряд);
  - договоры об оказании услуг (страхование, перевозка, хранение).
- 2. Организационные:
  - учредительные договоры об образовании юридических лиц;
  - соглашение между коммерческими организациями и органами местного самоуправления;
  - генеральные договоры.

