

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовая

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему: Прекращение права собственности

Студент О. В. Полянская

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель Л. В. Стародубова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2020

## **Аннотация**

к бакалаврской работе на тему «Прекращение права собственности»

Работа включает: 57 страниц, состоит из введения, глав №1, №2, заключения, используемой литературы и используемых источников -40.

Ключевые слова: Право собственности, правомочие собственника, неприкосновенность частной собственности, приватизация, конфискация, реквизиция.

Предмет исследования: Общественные отношения в сфере правового регулирования прекращения права собственности. Гражданско-правовые нормы, регулирующие основания прекращения права собственности в Российской Федерации и материалы судебной практики.

Цель работы: Анализ действующего законодательства в сфере оснований прекращения права собственности.

Применение работы: Полученные результаты могут быть использованы как основа для дальнейших разработок, связанных с правовым регулированием отношений собственности. Отдельные предложения могут быть применены для совершенствования действующего законодательства России о прекращении субъективных гражданских прав.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Понятие и особенности прекращения права собственности.....	6
1.1 Понятие права собственности .....	6
1.2 Основания и способы прекращения права собственности.....	14
1.3 Виды прекращения права собственности.....	17
Глава 2 Особенности прекращения права собственности на движимое и недвижимое имущество.....	25
2.1 Прекращение права собственности на движимое имущество.....	25
2.2 Прекращение права собственности на недвижимое имущество...	29
2.3 Прекращение права собственности на ценные бумаги.....	45
Заключение.....	50
Список используемой литературы и используемых источников .....	54

## **Введение**

Особое значение в системе гражданского права России всегда уделялось институту права собственности, что существенным образом повлияло на положение, занимаемое им в гражданском обороте в настоящий момент.

Право частной собственности является безусловным приоритетом большинства государств, и Российская Федерация не является исключением. В Конституции РФ это прописано отдельной статьей, где говорится, что каждый имеет право на частную собственность, и что государство берет на себя обязанность это гарантировать. Но есть практические или жизненные ситуации, когда основание прекращения права собственности также является необходимым правом не только собственника, но и других заинтересованных сторон.

Прекращение права собственности всегда было и остается одним из самых актуальных вопросов в цивилистической науке в виду высокой социальной значимости института права собственности как такого. По мнению профессора Е.А. Суханова, основания прекращения права собственности можно разделить на две группы: в зависимости от того, имеется ли на прекращение права добрая воля самого собственника или имущество изымается у него в принудительном порядке. В этой связи на первое место выходит детальное изучение механизма прекращения субъективного права собственности.

Целью работы является анализ действующего законодательства в сфере оснований прекращения права собственности.

Для достижения цели необходимо решить следующие задачи:

- изучить понятие прекращения права собственности;
- отразить способы и основания прекращения права собственности;

- исследовать способы прекращения права собственности;
- изучить особенности прекращения права собственности на движимое и недвижимое имущество;

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере правового регулирования прекращения права собственности.

Предметом исследования выступает совокупность гражданско-правовых норм, регулирующих основания прекращения права собственности в Российской Федерации, основные положения науки гражданского права по данным вопросам и материалы судебной практики.

Методологической основой исследования являются общенаучные методы познания (анализ, синтез, дедукция и др.) и специальные методы научного исследования (формально-юридический, исторический, сравнительно - правовой).

Практическая значимость исследования результаты настоящего исследования могут быть использованы как методологическая основа дальнейших разработок, связанных с правовым регулированием отношений собственности.

Работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованной литературы и используемых источников.

## **Глава 1 Понятие и особенности прекращения права собственности**

### **1.1 Понятие права собственности**

Собственность - это форма присвоения экономических ресурсов и предметов потребления, а также отношения в этой сфере между субъектами экономической деятельности. Пример: нахождение в собственности компьютера, машины, квартиры и т. д.

Свой вклад в объяснение этого понятия внесли Маркс, Гегель, Локк и другие учёные. Это разновидность отношений между людьми по поводу её присвоения.

В настоящее время в доктрине можно выделить несколько теорий о собственности. Прежде всего, это теория о собственности как продолжение личности человека в вещах. Данная позиция воспринимает гегелевское понимание собственности как помещение лицом своей воли в вещь, т.е. обращение вещи в свою собственность.

К.И. Скловский, считая, что любое определение собственности будет ограничивать данное правовое явление, выделяет такие свойства собственности, как исключительность, абсолютность и бессрочность. При этом, ученый соглашается с Аристотелем в том, что «собственность по природе своей есть начало духовное, а не материальное» [10].

С точкой зрения К.И. Скловского, разделяющего мнение Аристотеля, можно было бы согласиться, если бы вся история развития человечества, как до, так и после Аристотеля, полностью не опровергла это идеалистическое утверждение. Н.Н. Алексеев также полагает, что собственность является выражением качеств личности, ее свойств [23].

Право собственности рассматривается как правовой институт, как субъективное право и как правоотношение. Как пишет Е.А. Суханов, «в отечественной юридической литературе с дореволюционных времен отношения собственности характеризуются двояко: во-первых, как

отношение лица к имуществу (материальным благам) как к своему, присвоенному, поскольку его можно непосредственно использовать по своему усмотрению и в собственных интересах (вещественная сторона отношений собственности); во-вторых, как отношение между людьми по поводу этого имущества, которое состоит в том, что лицу, присвоившему конкретный объект, другие лица не должны препятствовать в его самостоятельном использовании, а лицо может отстранять или допускать этих лиц к его использованию, в том числе путем заключения различных договоров (общественная сторона отношений собственности)» [33, с.410].

Представители науки гражданского права полагают справедливым утверждение многих исследователей, «что понятие «частная собственность» стало собирательным понятием - общим термином, противостоящим публичному или общественному присвоению, т.е. государственной и муниципальной (публичной) собственности» [11].

В экономическом смысле понятие можно описать следующей формулой: «объект + субъекты = взаимосвязь»

Волос А. А. раскрыл эту формулу более подробно [7, с. 56]:

– объект-это любое имущество, как движимое (автомобиль, зимняя куртка, коробок со спичками), так и недвижимое (земельный участок, квартира);

– субъекты - это лица, претендующие на объект. Физ. лица, юр. лица (фирмы, общественные организации) и даже государства. В отношениях собственности как минимум два субъекта;

– взаимосвязь - это если объект принадлежит одному лицу, то все остальные ограничены в своих возможностях по отношению к чужой собственности.

Собственность – это сложная юридическая категория с множеством понятий. Юристы, в силу образования, и экономисты, в силу отсутствия специальных знаний, понимают ее по-разному. В то время как юрист знает

различия между «владеть вещью» и «иметь вещь в собственности», экономист не всегда рассматривает их как разные понятия[12].

Это означает, что отношения между людьми по поводу распространения собственности на объекты закреплены в правовых нормах, в частности, Конституции, Гражданском кодексе, законах.

В Конституции РФ говорится, что каждый имеет право на частную собственность, и что государство берет на себя обязанность это гарантировать[18].

Вот что говорит о защите частной собственности ст. 35 Конституции РФ: "Право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. Право наследования гарантируется"[18].

В России право собственности закреплено в Гражданском кодексе: этому вопросу посвящен Раздел II ГК РФ «право собственности и другие вещные права»:

- Глава 13. Общие положения;
- Глава 14. Приобретение права собственности;
- Глава 15. Прекращение права собственности;
- Глава 16. Общая собственность;
- Глава 17. Право собственности и другие вещные права на землю;
- Глава 18. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения;
- Глава 19. Право хозяйственного ведения, право оперативного управления;
- Глава 20. Защита права собственности и других вещных прав.



Статья 209 ГК РФ «Содержание права собственности» гласит, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Грудцына Л. Ю. отметила, что субъектом собственности являются человек, группа людей или государство, в собственности которых находится объект собственности - какая-то вещь. Собственник - это физическое или юридическое лицо, у которого есть собственность, а также право владеть этой собственностью, пользоваться и распоряжаться ею [14, с. 560].

Владение - ситуация, когда человек физически владеет имуществом. Пример - человек пользуется своей квартирой, живёт в ней.

Присвоение - это покупка какой-либо вещи. Человек приобрёл квартиру.

Распределение - собственник может передать своё имущество по своему усмотрению. Человек решил подарить квартиру своим детям.

Использование - гражданин может использовать собственность по своему усмотрению, но в пределах закона - сдача квартиры в аренду и т. д. [7, с. 56].

Таким образом, собственность в экономическом и юридическом смысле - это две стороны одной медали. Их невозможно разделить.

В научной литературе Россолова Т. М. выделяет две распространённые классификации видов собственности: по объектам и субъектам. В зависимости от присваиваемого имущества (объекта) она выделила следующие формы собственности [28, с. 179]:

- на предметы потребления - автомобиль, одежду, пищу, мебель;
- на средства производства - оборудование, сырьё;
- на результаты умственного труда - произведения, программное обеспечение (интеллектуальная собственность).

Савиньи Ф. К. замечает, что это деление условное. Например, в одних случаях деньги предназначены для трат, то есть выступают предметом потребления, в других - для производства или инвестирования [29, с. 55].

В зависимости от субъектов (владельцев собственности) выделяют следующие формы: частная; муниципальная; государственная [7, с 56]. Субъектами частной собственности выступают люди, их коллективы, организации, в том числе юридические лица. Муниципальной - сельские и городские поселения, муниципальные районы, городские округа и другие подобные образования.

Частная и государственная собственности защищаются равным образом. В данном случае необходимо рассматривать не только часть 2 статьи 8 Конституции РФ (о положениях которой задан вопрос), но и часть 1, которая гарантирует единство экономического пространства, свободное перемещения товаров, услуг и финансовых средств, поддержку конкуренции и свободу экономической деятельности в нашей стране[18].

Именно в целях создания и развития предпринимательства и конкуренции признаются и защищаются равным образом государственная, муниципальная и частная формы собственности.

Равная защита форм собственности выражается в их одинаковой защите нормами гражданского, уголовного, административного права, равных возможностях по защите прав собственности у физических и различных видов юридических лиц.

Суханов Е. А. отмечает также, что когда заходят разговоры о государственной собственности, возникают сомнения, кого на самом деле считать собственником: общество в целом (всех людей на конкретной территории), бюрократический аппарат или экономическую верхушку, в интересах которой принимаются соответствующие законы. Вопрос в исследовательской среде остаётся открытым [33, с. 410].

Частная, в свою очередь, делится на:

- индивидуальную (когда собственник один);
- общую совместную (доли не указываются);
- общую долевую (нет четкого разделения долей, они равны между собственниками);
- долевую (доли неравны и разделены по договору или по закону);
- коллективную (несколько физических лиц объединяются в жилищный кооператив и т.д.).

Наиболее полное описание данного понятия дает теория пучка прав, введенная английским юристом А. Оноре. Она оперирует понятием «право собственности» вместо того, чтобы называть собственностью сам ресурс. Согласно данной теории право собственности не является абсолютным и монолитным, а состоит из 11 пунктов[39]:

- право владения, то есть право абсолютного физического контроля над определенными благами;
- право использования, т.е. право применения имеющихся полезных свойств, благ для себя;
- право управления, т.е. право всегда решать, кто и как будет обеспечивать использование благ;
- право на доход, т.е. право обладать полученными результатами от использования благ;
- право суверена, т.е. право потребление, изменение, отчуждение или уничтожение блага;
- право на безопасность, т.е. право на защиту от экспроприации благ, а также от вреда со стороны внешней среды;
- право на передачу благ в наследство;
- право на бессрочность обладания благом;

- запрет вредного использования, т.е. запрет использования блага таким способом, который наносит вред имуществу других экономических агентов;

- право на ответственность в виде взыскания, т.е. существование возможности на взыскание блага в счет уплаты долга;

- право на остаточный характер, т.е. право на наличие институтов и процедур, которые обеспечивают восстановление нарушенных полномочий.

Преимущество данного определения в том, что включением и не включением каких-либо пунктов можно описать собственность в любой правовой системе.

Частная собственность является механизмом, позволяющим разрешать конфликты, возникающие при использовании ограниченных ресурсов. Этот механизм определяет нормы поведения относительно различных благ. Либо лицо соблюдает эти нормы, взаимодействуя с другими, либо несет издержки их несоблюдения. По сути, это стимулы: они увеличивают издержки одних способов поведения и повышают привлекательность других. При всем этом стоит понимать, что законы, ограничивающие полный пучок прав собственности, будут исполняться лишь в том случае, если издержки от их нарушения будут больше потенциальной выгоды. Для этого необходимы структуры, которые будут эффективно искать нарушителей, причем, чем больше пунктов из полного пучка запрещено, тем сложнее и дороже такую структуру поддерживать.

Экономисты как пример рассматривают мир, в котором существует лишь «личная собственность», а использование ее как частной запрещено. Любое использование личного автомобиля с целью извлечения прибыли в этой системе классифицируется как неправомерное: например, подвезти пассажира за небольшое вознаграждение является преступлением. При этом пресекать такие случаи очень тяжело. Для нормального функционирования такой системы необходимы три главные вещи[39]:

- сильный аппарат принуждения, который будет выявлять нарушителей;
- огромное наказание для того, чтобы при неизбежно малом проценте раскрытия таких неправомерных деяний издержки перевешивали выгоду;
- абсолютная некоррупционированность и справедливость право - охранителей и судов, которые не будут терроризировать тех, кто ничего не нарушает.

Проблема первого пункта в том, что на поддержание такого аппарата требуется огромное количество средств, второго - в том, что, по сути огромное наказание применяется за преступление без жертвы (водитель и пассажир совершили сделку по подвозу по обоюдному согласию сторон).

Чем больше прав собственности у людей, тем меньше издержки общества на поддержание аппарата принуждения. Из всего вышесказанного следует вывод, что частная собственность - однозначное благо, которое упорядочивает конфликты и позволяет решать их ненасильственным способом.

Таким образом, имущественное право в объективном смысле - это установленные законодательно границы действий, которые лицо вправе осуществлять с вещью или совокупностью вещей, не исключенных из гражданского оборота [12].

Собственность в юридическом смысле - это наиболее полное господство над определённым имуществом по сравнению с другими субъектами. Но не всегда 100% - ное, ведь закон иногда ограничивает правомочия.

## **1.2 Основания и способы прекращения права собственности**

Прекращение любого права, которыми наделен человек, в том числе и титула собственника на имущество, базируется на фундаменте правовых отношений, определяемых законодательством, в первую очередь Конституцией[18]. Что касается именно отношений связанных с имущественным правом - обладание или лишение такого права, то кроме Конституции РФ имеется ГК РФ, где в главах 235-246 приведены все виды оснований прекращения собственности. Основания прекращения права собственности - юридические факты, связанные с прекращением права собственности.

В специализированной литературе Рассолова Т. М. выделяет первоначальные способы приобретения права собственности и производные [28, с. 179].

1. Первоначальные способы выделены в Гражданском кодексе [9]:

- право собственности приобретается на новую вещь лицом, которое её создало;
- лицо переработало материалы, которые ему не принадлежат, и в результате появилась новая вещь. При этом стоимость переработки должна основательно превышать стоимость материалов;
- лицо законным путём собрало или добыло общедоступные вещи (ягоды, рыбу, птицу, животных и т. д.);
- право собственности на самовольную постройку, которая создана на земельном участке данного лица другим лицом;
- право собственности на бесхозные вещи, клад и находку;
- право собственности на животных, находящихся без надзора;

- от лица, который незаконным путём получил вещь (неуправомоченный отчуждатель). Новый будущий собственник заключает с таким лицом договор, и вещь отчуждается в собственность приобретателя;

- право собственности может появиться также в результате приобретательной давности (в силу статьи 234 Гражданского кодекса).

## 2. Производные способы:

- национализация;
- приватизация;
- если юридическое лицо было реорганизовано или ликвидировано;
- реквизиция;
- конфискация;
- когда лицо не выполнило какие-либо свои обязательства, его имущество может быть передано другому лицу для выполнения обязательства;
- если домашние животные подвергаются жестокому обращению, они могут быть выкуплены у собственника;
- если культурные ценности охраняются государством, а собственник обращается с ними не должным образом;
- в результате заключения договора купли-продажи;
- получение наследства.

Е. А. Суханов придерживается следующей классификации оснований прекращения права собственности [33]:

на возмездных основаниях:

- прекращение права на имущество, которое не может принадлежать данному лицу. Здесь речь идет о видах имущества, которые по прямому указанию закона либо изъяты из оборота, то есть могут находиться только в

государственной собственности, либо ограничены в обороте, то есть подлежат приобретению только по разрешению государственных органов. При этом такое имущество должно находиться у собственника на законных основаниях. В случае, если имущество появилось у лица незаконно, то о праве собственности не может быть и речи;

- выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей и животных. В случае выкупа культурных ценностей обязательным условием должно являться то, что собственник бесхозяйно содержит такие ценности. В случае с животными выкуп возможен только в том случае, когда собственник обращается с животными с нарушением законодательства и принятыми в обществе нормами гуманного обращения с животными;

- реквизиция - принудительное изъятие у собственника имущества по решению государственных органов в случае стихийных бедствий, аварий, эпидемий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер;

- национализация - отличается от реквизиции тем, что осуществляется не только в чрезвычайных ситуациях, и касается, прежде всего, определенных сфер экономики.

На безвозмездных основаниях [6, с. 14]:

- обращение взыскания на имущество собственника по его обязательствам;

- конфискация - изъятие имущества у собственника в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения.

Добровольные способы прекращения права собственности:

- добровольный отказ от права собственности. Такой отказ может осуществляться путем публичного заявления об отказе от определенной вещи либо совершения реальных действий, свидетельствующих о намерении лица прекратить право собственности, например, выкинуть вещь;



- отчуждение собственником своего имущества другим лицам. Здесь идет речь о различных сделках по отчуждению своего имущества (купля, продажа, мена, дарение, внесение в уставной капитал юридического лица и т.п.);

- приватизация - распространяется только на имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности.

Прекращение права собственности в результате гибели имущества:

- без чьей-либо вины. В таком случае собственник не получает возмещения, так как он несет риск гибели имущества;

- по вине третьих лиц. В данном случае собственник получает компенсацию за поврежденное имущество от лица, по вине которого это произошло.

### **1.3 Виды прекращения права собственности**

Чтобы полнее представлять себе все тонкости таких юридически значимых действий, для начала следует определить, что лишение (ограничение) законных прав частного владения собственностью может происходить только через следующие способы прекращения [38, с. 43]:

- добровольное прекращение права частной собственности. В эту группу входят все добровольные сделки собственника имущества - купля, продажа, дарение, передача по наследству. Т.е. владелец любых материальных активов сам определяет судьбу имущества;

- принудительное лишение титула собственника материальных активов. С точки зрения правовых оснований (так как лишиться собственности можно и в случае неправовых действий), такими действиями могут быть, например, конфискация имущества, полученного незаконным путем (полученная взятка в виде квартиры или автомобиля), лишение

имущества и прав на него в случае признания судебными органами должника по банковским кредитам, банкротом.

Отметим три крупные категории причин прекращения права собственности на недвижимое имущество, таких как [34, с. 75]:

- прекращение согласно желанию владельца подобного права;
- принудительное завершение;
- прекращение, не взаимосвязанное с волей или принуждением.

Итак, к основным видам (основная классификация) правовых оснований, по которым может быть прекращено владение, пользование или распоряжение собственностью, принято относить, следующие варианты [25]:

– отчуждение - это самый распространенный вид и прежде всего это связано с добровольной передачей собственности по условиям договоров по продаже, покупке, обмена на другие активы, оформления дарственной, передача в результате наследования. Однако сюда же следует отнести и некоторые виды принудительного отчуждения собственности, в частности, это может быть лишение владельца транспортного средства по решению суда, если оно стало предметом преступления. Также отчуждение имущества может произойти и по случаям, связанным с уплатой долга. Например, квартира, служившая предметом залога у банка при заключении договора ипотечного займа, переходит в собственность кредитора, если должник не смог расплатиться со своими долгами[29].

Приведем пример судебной практики определения добросовестности или недобросовестности покупателей жилых помещений.

Так, в одном из рассматриваемых дел Кингисеппского городского суда Ленинградской области, суд не признал покупателя квартиры добросовестным приобретателем на том основании, что покупатель не проявил должной осмотрительности и не принял разумных мер при заключении сделки. Суть спора заключалась в том, что между гражданкой С. (продавец) и гражданином Н. (покупатель) был заключен договор купли-

продажи квартиры. На момент совершения сделки в квартире проживал и был зарегистрирован бывший супруг продавца, гражданин М. Бывший супруг продавца квартиры обратился в суд, с исковыми требованиями к покупателю о признании сделки купли-продажи квартиры в части 1/2 доли недействительной по тем основаниям, что спорная квартира была отчуждена продавцом с нарушением закона. Отчуждаемая квартира является совместно нажитым имуществом, приобретенным в период брака. Кроме того, квартира была разделена по 1/2 доли решением суда. Однако продавец квартиры, бывшая супруга истца, не обратилась в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии с заявлением о государственной регистрации своего права собственности на 1/2 долю по решению суда.

В суде покупатель пояснил, что перед покупкой квартиры полностью проверил документы и "юридическую чистоту" квартиры. Продавец С. квартиры представила оригинал свидетельства о государственной регистрации права, где собственником являлась лишь она, и пояснила, что истец Н. приходится ей дальним родственником, который также снимется с регистрационного учета. Из полученной из ЕГРП выписки также следовало, что продавец С. - единственный собственник спорной квартиры. В паспорте продавца отсутствовал штамп о регистрации брака, и имелось заявление продавца, что она в момент сделки не состоит в браке.

К доводам покупателя о том, что он добросовестно проверил документы перед совершением сделки, суд отнесся критически, поскольку этот факт опровергается показаниями самого покупателя, из которых следует, что покупатель не интересовался степенью родства продавца и истца и не попросил представить ему выписку из домовой книги. Согласно выписке из домовой книги в ней указаны все зарегистрированные лица в спорной квартире, в том числе истец, в графе "родственные отношения" он указан как "супруг" продавца квартиры.

О добросовестности приобретателя может, в частности, свидетельствовать ознакомление его со всеми правоустанавливающими документами на недвижимость, выяснение оснований возникновения у продавца недвижимого имущества права собственности, непосредственный осмотр приобретаемого имущества. В то же время покупатель не может быть признан добросовестным, если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелись притязания третьих лиц, о которых ему было известно, и если такие притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными.

Для того чтобы иметь возможность заявить о своих правах в суде, необходимо, чтобы суд признал покупателя по договору купли-продажи жилого помещения добросовестным приобретателем. Добросовестные покупатели недвижимости в силу положений пункта 2 статьи 167 ГК РФ имеют право предъявить иски о признании права собственности, о взыскании денежных средств, полученных по сделке, в размере стоимости квартиры, установленной договором[9].

Как правило, на практике очень сложно добиться в суде реального возмещения убытков и возврата денег по договору купли-продажи недвижимости в связи с тем, что у таких лиц отсутствуют денежные средства. Нормы права, которые в настоящее время регулируют отношения по защите прав добросовестных приобретателей, не могут полноценно защитить права и законные интересы таких граждан.

По законодательству Российской Федерации, добросовестным приобретателем является гражданин или юридическое лицо, которое не знало и не могло знать о том, что приобретает недвижимость у лица, которое не имеет право отчуждать. Для того чтобы суд признал покупателя жилого помещения добросовестным приобретателем, такой покупатель жилого помещения перед заключением сделки, должен совершить определенные действия, свидетельствующие о его добросовестности[9].

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления от 1 октября 2014 года, Верховный Суд РФ обобщил судебную практику судов общей юрисдикции и разъяснил, в каких случаях покупатели могут быть признаны добросовестными, а в каких нет. По сути, высшая судебная инстанция определила критерии добросовестности или недобросовестности покупателей жилых помещений.

Верховный Суд РФ считает необходимым, при решении вопроса о добросовестности (недобросовестности) приобретателя жилого помещения, учитывать осведомленность приобретателя жилого помещения о наличии записи в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) о праве собственности продавца имущества. Принятие покупателем разумных мер для выяснения правомочий продавца на отчуждение жилого помещения. Суд также считает необходимым указать, какие меры принимались покупателем для выяснения прав лица, отчуждающего это имущество. Кроме того, покупатель жилого помещения должен проявить разумную осмотрительность при заключении сделки[26].

Следует считать, что основной функцией современного правосудия и законодательства в целом должна быть защита интересов всех участников гражданского оборота. Из-за несовершенства существующего законодательства суды выносят решения в защиту законных интересов одних (собственников, наследников) и отказывают в судебной защите других граждан (покупателей по договору купли-продажи жилого помещения). В большинстве случаев такие покупатели являются потерпевшими в подобных делах и в итоге, остаются без денег и квартир.

Необходимо на законодательном уровне запретить возможность истребования недвижимости у добросовестных покупателей, а также

пересмотреть правоприменительную практику разрешения дел об истребовании жилых помещений у добросовестных приобретателей.

– Отказ владельца от своего права на активы. Отказ от права или титула собственности - это личное принятое решение его хозяином по передаче прав на него третьим лицам. Причем, здесь понимаются все три составляющие правового понятия права собственности - полное право владеть им, пользоваться как имущественным объектом и распоряжаться по своему усмотрению.

– Обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника, как объективное основание для прекращения права собственности, непосредственно связано с исполнительным производством. Т.е. с решением суда о взыскании в пользу истца того или иного имущества. Типичными случаями этой группы оснований является обращение взыскания на имущество по решению суда, которое производится судебными приставами в случае долгов по коммунальным платежам или по неоплаченным банковским кредитам. Также подобные основания могут возникнуть непосредственно у государства, когда должник имеет неоплаченные штрафы, пени, обязательства, возникшие к нему со стороны государственных органов – задолженность по налогам, как наиболее часто встречающийся вариант[29].

– Конфискация. Конфискация представляет тот ряд факторов, при которых право собственности полностью переходит к государству, Причем, это происходит без оплаты каких - либо компенсаций с его стороны. Фактически решение о конфискации принимается не входе судебных решений, а в административном порядке, в рамках полномочий того или иного государственного органа или службы. Например, контейнер с контрабандным товаром конфискуется по единоличному решению таможенных органов, и не требует каких - то дополнительных процессуальных действий [40, с. 62].

– Уничтожение имущества может быть результатом действий, как самого собственника, так и других лиц. В частности, это могут быть такие факторы, когда имущество, включая и недвижимость, не может использоваться уже по своему прямому назначению, или оно фактически перестает существовать в физической форме, т.е. уничтожено. Например, автомобиль, пришедший в негодность в результате аварии, когда дальнейший вопрос о его существовании теряет смысл или дом, который может быть частично или полностью разрушен в виду несоблюдения строительных норм. Сюда же следует причислить и те обстоятельства, когда имущество уничтожается или приходит в частичную негодность в результате стихийных бедствий, т.е. форс - мажора.

– Прекращение права собственности на имущество, которое по закону не может принадлежать физическому лицу. Например, существуют виды имущества, которые являются изъятыми из гражданского оборота и не могут быть в собственности у физических лиц. Это не только радиоактивные материалы или определенные виды стрелкового оружия, но и, например, различные устройства шифрования информации и сбора, передачи, хранения данных (например, скрытые видеокамеры, встроенные в авторучки). Здесь есть существенный момент, который связан с тем, как собственник такого имущества может быть лишен права на его владение - имущество должно быть не просто конфисковано, а собственнику должна быть выплачена полная стоимость отчужденного имущества [6, с. 14].

Кроме таких случаев с принудительным изъятием, есть более часто встречающиеся.

Например, изъятие земельного участка у собственника в связи с общественной необходимостью. Т.е. у человека имеется дачный участок на землях, принадлежащих муниципалитету. По стечению обстоятельств на тот район, где расположен этот участок, претендует государственное предприятие Министерства обороны. В этом случае у собственника

изымается садовый участок и взамен предлагается, либо денежная компенсация, либо предоставляется взамен равноценный участок. Во всех этих случаях отсутствует принцип добровольности собственника, и он в любом случае должен принять те условия, которые ему предложены извне[15].

– Реквизиция - это лишение права собственности владельца государственными или муниципальными органами власти имущества по причине каких - то особых ситуаций, связанных с неблагоприятными факторами природного или техногенного характера. Типичным примером подобной ситуации является изъятие у фермеров или владельцев личных подсобных хозяйств - скота и птицы в случае локальных эпидемий. Подобные реквизиции могут происходить в случае стихийных бедствий или военных конфликтов, когда государством у граждан реквизируется авто и мототранспорт [2, с. 151].

Рассолова Т. М. отмечает, что приведенные основания прекращения собственности представляются лишь формальными базовыми условиями. В каждом конкретном случае нередко имеется несколько оснований, действующих одновременно. Поэтому следует исходить из практических соображений по каждой конкретной ситуации [28].



## **Глава 2 Особенности прекращения права собственности на движимое и недвижимое имущество**

### **2.1 Прекращение права собственности на движимое имущество**

Право собственности называют одной из важнейших категорий имущественного права. Собственник материальных ценностей вправе самостоятельно владеть, распоряжаться и пользоваться данным имуществом. По своему усмотрению владелец может совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Основания прекращения права собственности обозначены в гражданском законодательстве[11,с.528]. Ст. 235 ГК РФ указывает на 2 способа прекращения права собственности:

- по собственной воле;
- в принудительном порядке.

В первом случае владелец имущества сам принимает решение об его отчуждении и приводит в действие инструменты, в результате которых теряет право владения. Это может быть купля-продажа имущества, дарение, гибель владельца и т.д.[19]. Прекращения права собственности по воле собственника заключается в свободном волеизъявлении владельца имущества, который решает отказаться от них, основываясь на своих потребностях и по собственной воле. Помимо того, к этой группе относятся случаи, когда собственник имущества гибнет, и по закону все ценности переходят под управление его наследников. Основаниями для прекращения собственнических прав на добровольных началах могут стать [6, с. 14]:

- договор купли-продажи;
- дарственная;
- добровольный отказ владельца от своих прав по собственной воле.

В случае с принудительной утерей прав собственности на недвижимое имущество, владелец теряет свои права в соответствии с нормами ст. 235 ГК РФ. Оно может произойти при наличии следующих оснований [6, с. 14]:

- продажа имущества с целью получения денежных средств, необходимых для погашения имущественных обязательств;
- конфискация в судебном порядке за совершённые собственником преступные деяния;
- выкуп ценностей, официально признанных бесхозными, а также тех, содержание которых не соответствует требованиям закона;
- отчуждение ценностей, которые не могут передаваться в частную собственность.

В случае принудительного изъятия права собственности имущество может быть передано лицу, понёсшему финансовые потери или тому, которого незаконно лишили имущества.

В доктрине возможно встретить мнение (А.А. Крысанов, Н.И. Огнева), согласно которому способами прекращения права собственности являются только действия субъектов. Некоторые авторы в разрез с этим отмечают, что «значение способов прекращения права собственности могут иметь и события (истечение 6-ти месячного срока, предусмотренного ст. 228, 231 ГК РФ; истечение срока давностного владения движимым имуществом – ст. 234 ГК РФ) и юридические поступки (обнаружение клада – ст. 233 ГК РФ)».

С данной точкой зрения нельзя не согласиться, поскольку в некоторых обстоятельствах может идти речь не о каком-либо действии субъекта, приведшем к утрате права собственности, но и о временном сроке, по истечении которого право прекратилось бы. Не возможно не отметить еще один момент - основания можно рассматривать как категорию статическую - все основания прекращения права собственности находят свое выражение в указанной статье ГК РФ[9]. Они четко закреплены. Что касается способов, то

представляется, что данная категория выражается в динамическом ключе. Способ - это то, каким образом будет прекращено право собственности на определенную вещь. Это конкретное действие (система действий), осуществляя которое, лицо будет утрачивать право собственности.

А теперь, объединив вышесказанное, можно предложить следующие формулировки понятий «основания» и «способы» прекращения права собственности - основаниями прекращения права собственности являются определенные юридические факты или же их совокупность, предусматривающие возможность прекращения права собственности, а способами прекращения права собственности – конкретные юридические факты или их совокупность, наступление которых влечет прекращение права собственности.

Изучая основания и способы прекращения права собственности, напрашивается вывод, что современное гражданское законодательство РФ употребляет только понятие «основание прекращения права собственности», термин «способ» прекращения права собственности ему неизвестен. В Гражданском кодексе РФ также не используется понятие «способы приобретения права собственности», содержится лишь указание об основаниях приобретения этого права[9].

Согласно статье 236 ГК РФ, гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество. Необходимо отметить, что отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом (абз. 2 ст. 236 ГК РФ).

Проблемными являются также вопросы разграничения движимого и недвижимого имущества[37].

Так, рассмотрим спор о доначислении налога на имущество ЗАО «Лесозавод 25» (№ А05-879/2018). Вопрос возник на стыке права недвижимости и налогового права и был отягощен проблемным определением недвижимого имущества в нынешней редакции ГК.

Налоговая льгота на движимое имущество была введена несколько лет назад. В результате изменений при налогообложении имущества организаций ФНС пыталась использовать правовую неопределенность квалификации недвижимого имущества в качестве движимого. Например, помимо зданий в качестве недвижимого имущества предлагалось учитывать внутрицеховое оборудование, обладающее определенными признаками недвижимости. Так произошло и с ЗАО «Лесозавод 25», которое оспаривало доначисление 11 млн руб. за 2013-2015 годы. Налоговики отказались применять льготу для движимого оборудования (п. 25 ст. 381 НК), потому что сочли аппараты промышленного цеха (линии по производству древесных гранул, поперечный транспортер и автоматическая система защиты от пожаров) недвижимостью.

Опираясь на положения ГК и экспертизу, налоговая служба ссылалась на то, что перемещение технологического оборудования невозможно без несоразмерного ущерба, а три инстанции с этим согласились.

Но, коллегия по экономическим делам ВС РФ отправила дело на новое рассмотрение и дала новые разъяснения по разграничению движимых и недвижимых вещей, так же она указала, что при исчислении налога на имущество организаций необходимо учитывать, какую цель выполняет имущество, имеется ли у него специальное предназначение. Технологическое оборудование, способное к демонтажу, пусть и установленное на фундаменте, не является недвижимостью, сделала вывод коллегия по экономическим делам ВС РФ.

Верховный суд задал тренд необходимости установления объективных критериев относимости производственного оборудования к объектам недвижимости. Эти критерии должны быть ясными для любого разумного налогоплательщика и не должны зависеть от оценочных суждений экспертов. Выводы, сделанные ВС при рассмотрении дела, уже в ближайшем будущем позитивно повлияют на единообразие судебной практики по аналогичным спорам.

## **2.2 Прекращение права собственности на недвижимое имущество**

Человек, имеющий право собственности на квартиру, может [24]:

- владеть своей квартирой;
- пользоваться;
- распоряжаться ей.

Имея право собственности, человек может делать со своей квартирой все, что считает нужным, если это не нарушает закона и не затрагивает законные права других людей. Он может совершить любую сделку со своей собственностью: продать, подарить, обменять или сдать в аренду[5].

Право собственности на квартиру не возникает само по себе, в ее основе всегда имеется причина. Фиксируется эта причина в документе-основании права собственности. Именно он является правоустанавливающим документом, так как устанавливает право определенного человека на определенную квартиру и объясняет, причину, по которой у собственника это право появилось.

Существует немало способов обрести квартиру, следовательно, возможны различные основания для обретения права на нее. Их не слишком много, и, чаще всего, это нижеприведенные варианты [7, с. 56]:

- в новостройке. В этом случае основанием становится договор участия долевого строительства с соответствующей строительной фирмой.

Заклучение его является более длительным процессом, но у него имеются и свои положительные стороны: дольщик, ознакомившись с планом строящегося жилья, может выбрать себе более подходящее. Иногда у него есть возможность принять участие в его создании;

- на вторичном рынке. По сравнению с предыдущим способом, в данном случае возможность выбирать поменьше, а различные переделки и новшества требуют согласования с БТИ и Росреестром. Продавец принимает обязательство передать жилье покупателю, а тот - принять его и выплатить за него договорную сумму. В этом случае основанием права собственности становится договор купли-продажи;

- приватизация. Человек, живущий в муниципальной или государственной квартире, может ее приватизировать. Совершеннолетним разрешается приватизировать жилье не более одного раза, а несовершеннолетним - 2 раза:

- первый раз - если родители приватизируют квартиру, их включают автоматически;

- второй раз - по достижении 18 лет, когда у них появляется право самим приватизировать жилье.

Право приватизации есть у всех проживающих в квартире, даже если человек не находится дома из-за длительной командировки, службы в армии и по другим причинам, он может воспользоваться своим правом позднее[16].

Если квартира стала собственностью в результате приватизации, основанием становится договор передачи жилья в собственность, заключенный между наймодателем (органами местного самоуправления) и нанимателем, а именно:

- наследство. Квартиру, доставшуюся и по завещанию, и по закону, в любом случае через полгода наследник может оформить, как собственность. Основанием будет считаться свидетельство о праве на наследство;

– дарение. Дарение означает бесплатное получение жилья в собственность.

В договоре дарения иногда прописываются дополнительные условия:

- дарится лишь доля, а не вся квартира целиком;
- кто-то и после ее передачи другому человеку, продолжит проживание в ней.

Возможны и другие условия. В этом случае основанием служит договор дарения квартиры между дарителем, обязавшемся передать ее в дар и одаряемым, чья обязанность не только принять, но и взять на себя все права и обязанности по содержанию квартиры, уплате налогов и т. п.

Существуют и другие документы-основания:

- если квартира покупалась через кооператив, основанием является справка о выплаченном пае;
- если досталась после развода – соглашение о разделе имущества;
- в случае, когда имущество делили через суд - решение суда;
- при покупке на банковские средства - договор купли-продажи и ипотеки;
- при получении под обязательство ренты - договор пожизненного содержания с иждивением.

Наиболее частые случаи прекращения прав собственника на недвижимое имущество – это купля-продажа недвижимости.

Сторонами договора купли-продажи недвижимости могут выступать как физические, так и юридические лица (в том числе и те, которые занимаются предпринимательской деятельностью).

Документ купли-продажи по недвижимости заключается на вторичное жилье, то есть на готовый объект недвижимости, на который ранее было зарегистрировано право собственности. Продавец при этом обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество[24].

Существенными условиями договора считаются условия о цене и предмете сделки. В частности, в договоре должны быть четко указаны данные, которые позволяют определить расположение недвижимого имущества и его индивидуальные признаки. Также важным условием считается цена сделки по купле-продаже недвижимости. В соответствии со ст. 555 ГК РФ такой договор должен предусматривать цену продаваемого имущества. Если же стоимость недвижимости не будет указана в договоре, то он может быть признан не заключенным. Кроме того, переход права собственности на недвижимое имущество к покупателю подлежит обязательной государственной регистрации [29].

Существует несколько десятков видов договора купли-продажи недвижимого имущества, в частности, он отличается в зависимости от предмета договора, сторон, методов оплаты.

Договор о передаче прав заключается в письменном виде при обязательном присутствии цедента, цессионария и представителя строительной фирмы. По закону присутствие специалиста от компании-застройщика не обязательно, но нужно уведомить его о состоявшемся договоре. Однако в будущем это может привести к проблемам при сдаче дома в эксплуатацию. Застройщик может затягивать передачу на основании того, что договор изначально заключен с другим лицом, поэтому лучше заранее заручиться его согласием. Нотариальное удостоверение соглашения не требуется. Чаще всего договор составляется юристами строительной фирмы, с образцом можно заранее ознакомиться у них в офисе. Перед оформлением сделки покупателю необходимо внимательно проверить документы застройщика и удостовериться в отсутствии задолженности по квартире. После заключения соглашения его следует зарегистрировать в Росреестре [16].

Возникает вопрос: должен ли продавец оплачивать подоходный налог от переуступки квартиры? Согласно НК РФ, он обязуется внести 13% от



полученной прибыли. В подобных обстоятельствах выгодно воспользоваться расходным вычетом, то есть из суммы, за которую покупалось жилье, вычесть сумму, за которую она продана, и рассчитать налог от остатка.

Должен ли продавец оплачивать подоходный налог от переуступки квартиры? Согласно НК РФ, он обязуется внести 13% от полученной прибыли. В подобных обстоятельствах выгодно воспользоваться расходным вычетом, то есть из суммы, за которую покупалось жилье, вычесть сумму, за которую она продана, и рассчитать налог от остатка.

Конечно, при регистрации - недвижимости ли, сделок ли - всегда образуется некоторый разрыв во времени между заключением договора и собственно регистрацией. Разрыв этот может составлять и несколько дней, и несколько месяцев. И это порождает проблему: кто является собственником недвижимости в этот период? В силу ст. 551 ГК РФ заключение и даже исполнение договора до регистрации ничего не меняет по отношению к третьим лицам. Отчуждатель остается собственником до момента регистрации перехода права. То есть если он будет банкротом, то его кредиторы на это имущество наложат арест, потом продадут его с торгов, даже если в здании уже живут. И наоборот, кредиторы приобретателя не могут обратить взыскание на имущество приобретателя до тех пор, пока право не зарегистрировано.

Пленум ВС РФ и Пленум ВАС РФ в совместном постановлении от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснили (п. 60), что покупатель становится законным владельцем. А отчуждатель остается собственником, однако распорядиться собственностью уже не может, потому что его связывает договор с приобретателем.

Проанализируем также решение Арбитражного суда Свердловской области от 12.10.2010 по делу № А60-19069/2010-С1, Постановление ФАС

Уральского округа от 17.06.2006 № Ф09-5258/06-С4 по делу № А47-12218/2003-8-ГК.

Речь идёт о праве собственности на недостроенные квартиры при банкротстве застройщика.

В деле № А55-36158/2009, рассмотренном коллегией по экономическим делам ВС РФ, застройщик не выполнил обязательства по строительству жилья, не передал квартиры долевым участникам, а сами договоры при этом не были зарегистрированы. Руководствуясь многолетней сложившейся практикой СОЮ, участники строительства в 2017 году обратились в суд, чтобы признать право собственности на доли в недостроенной многоэтажке. Коллегия по экономическим делам ВС РФ указала, что такие заявления не удовлетворяют, когда жилой дом не был достроен, поскольку оснований возникновения общей долевой собственности на недостроенное здание нет. Необходимые условия признания за участником строительства права собственности на квартиру, которая подлежит передаче по договору, установлены в п. 8 ст. 201.11 закона о банкротстве. В частности, фактическое создание квартиры как индивидуально определенной вещи. Такой позиции уже длительное время придерживались арбитражные суды и не признавали часть объекта незавершенного строительства объектом вещного притязания до передачи его участнику долевого строительства.

Позицию Верховного суда следует лишь приветствовать, поскольку та практика признания права собственности граждан на недостроенное жилье, которая существовала многие годы, противоречила правовой логике, а также целям и задачам законодательства о банкротстве. Оправдание такой практики «последним шансом» обманутых дольщиков фактически перекладывало дополнительное финансовое бремя на других участников строительства, не обращавшихся в суды с подобными требованиями, на застройщиков, которым передается объект для завершения строительства, и на бюджет.

С какого момента человек становится собственником?

По закону квартира становится собственностью по окончании процедуры регистрации, если признанию его прав получило одобрение. Число, поставленное в Реестре недвижимости, а также в выписке ЕГРН и считается датой, с которой возникает право собственности.

Документы для регистрации в Росреестр подаются одним из трех способов:

- принести лично в офис отдела;
- через МФЦ;
- онлайн (через Госуслуги или сайт Госреестра).

Если документы подаются по интернету, потребуется электронная подпись участников сделки, данные которых, содержатся в заявлении.

Сам процесс регистрации связан со способом получения жилья.

Если квартира покупалась на вторичном рынке:

- собрать и принести документы;
- взять выданный МФЦ или Росреестром номер, чтобы по нему следить за рассмотрением заявления;
- получить договор - основание, уведомление о регистрации и выписку от ЕГРН с указанием нового собственника.

Если жилье куплено в новостройке:

Когда от застройщика дольщику придет оповещение о вводе квартиры в эксплуатацию, к нему прилагаются следующие документы:

- проектная декларация;
- техпаспорт;
- акт о вводе дома в эксплуатацию;
- передаточный акт.

Документы от фирмы-строителя проверяются экспертизой, и по времени это занимает не меньше 1 месяца:

- подать заявление с приложенными документами;
- взять расписку в МФЦ или Росреестре;
- получить уведомление о регистрации, ДДУ и выписку из ЕГРН, подтверждающее право собственности бывшего дольщика.

Не следует медлить с регистрацией, так как это рискованно и может вызвать неприятные последствия. Например, застройщик может стать банкротом. И тогда дольщик останется и без квартиры, и без денег. Или при продаже квартиры, продавец вдруг передумает и решит вернуть свою квартиру. Если она не перешла к новому собственнику, и числится за первым владельцем, ему несложно будет это сделать. Поэтому лучше не затягивать с регистрацией, а провести ее вовремя.

Закон не ставит ограничений в этом вопросе, и количество собственников возможно любое. Владеть квартирой могут и все члены семьи, и кто-то один из них[16].

Если жилье куплено на материнский капитал, собственниками становятся оба супруга, и доля выделяется каждому ребенку.

Несовершеннолетний тоже может стать собственником.

В зависимости от количества лет ребенка различается и порядок действий при оформлении:

- до 14 лет родители полностью решают за него все вопросы, связанные с регистрацией;
- с 14 до 18 лет ребенок может подписать документы, но необходимо разрешение родителей в письменном виде.

Покупая квартиру, обязательно нужно смотреть, что являлось основанием для регистрации прав собственности этой квартиры. Это важно, так как любое право можно оспорить, признать недействительным или

ничтожным. Тогда и последующие сделки станут недействительными. Документ-основание показывает, с какими рисками может встретиться покупатель[1].

Сегодня в России активно развивается рынок недвижимости. Как следствие, граждане, являясь субъектами гражданского права, довольно часто совершают сделки по купле - продаже недвижимости (квартир, земельных участков, дач и т.д.). В то же время объекты недвижимости - это дорогостоящие объекты. Как следствие существует множество рисков: мошенничество, особенности налогообложения при купле - продаже, юридическая чистота сделки и т.д. Граждане, совершая сделку по отчуждению недвижимости, должны взвесить и проанализировать все риски, продумать схему отчуждения, передачу денег и т.д.

Таким образом, проблем заключения и реализации договора купли-продажи накопилось много. И путь к выстраиванию правильных, логичных и понятных правовых конструкций, практики правоприменения в сфере оборота недвижимости предстоит еще долгий.

В некоторых случаях материальные ценности отчуждаются в пользу государства на основании ст. 306 ГК РФ (например, изъятие участка земли для государственных/муниципальных нужд) или ввиду ненадлежащего использования[2, с. 151].

Это невозможно без прекращения права собственности на сооружение, расположенное на данном участке; данное имущество может быть изъято у владельца путём выкупа государством или продажи с публичных торгов.

Жилое помещение, в свою очередь, может быть изъято у собственника путём выкупа в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Реквизиция - принудительное изъятие у гражданина или юрлица имущества по решению госорганов в неотложных общественных интересах и с обязательным возмещением[2,с. 151].

Данная процедура инициируется в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий и других ситуациях, носящих чрезвычайный характер, в порядке, установленных ст.242 ГК.

Конфискация - санкция, применяемая к собственнику на основании ст. 243 ГК РФ за совершённое им правонарушение[40,с.62].

В предусмотренных законом случаях имущество может быть безвозмездно изъято у владельца по решению суда (ст. 169 ГК РФ) в пользу государства в случае умышленного совершения противозаконной сделки.

Имущество, находящееся в долевом владении, может быть разделено между собственниками по соглашению между ними. Раздел недвижимого имущества ведёт к прекращению общей собственности.

После этого каждому сособственнику будет принадлежать право на долю собственности, которой он сможет владеть, пользоваться и распоряжаться самостоятельно.

Режим долевой собственности возникает довольно часто при таких условиях, как [4]:

- приобретение семьёй квартиры по материнскому капиталу;
- наследование членами семьи объекта недвижимости, принадлежавшего умершему родственнику;
- приобретение имущества в браке;
- ведение совместной предпринимательской деятельности;
- приватизация жилья и др.

Закон не устанавливает конкретных причин, по которым может быть прекращено право на долевое владение имуществом. Но, учитывая действующие нормы и сложившуюся практику, можно выделить несколько условий, при которых долевая собственность может прекратиться, а именно [1]:

- индивидуализация долей. В соответствии со ст. 252 ГК РФ, собственники долей могут разделить объект по соглашению или через суд.

Один из таких собственников вправе требовать от остальных выдела его доли в натуре. Если это возможно, то такому собственнику будет выплачена денежная компенсация, после чего его право на долю имущества прекращается;

- отчуждения долей. Владелец доли вправе свою часть объекта подарить, продать, обменять, завещать. Если все доли перейдут к одному лицу, то долевая собственность прекратится;

- обращения взыскания на долю. Взыскание может требовать кредитор с должника в общей собственности. Если её нельзя выделить, собственникам предлагается её выкупить. Если собственник всего один, и он принимает это предложение, то долевой режим прекращается. Если собственников несколько, право на долю прекратится только у должника, а долевая собственность сама по себе останется;

- гибель или уничтожение имущественной доли;

- отказ собственника от его доли в пользу третьих лиц или собственников.

Взыскание может быть обращено на долю в общем имуществе и при долевой, и при совместной собственности, с той лишь разницей, что при совместной собственности сначала нужно определить долю участника.

Если жилой дом сгорел и не подлежит восстановлению, например, после пожара, то его владельцу необходимо обратиться в Регистрационную палату с заявлением о прекращении записи в реестре прав на недвижимое имущество. При этом обязательно следует приложить к заявлению Акт об уничтожении дома вследствие пожара.

Регистрация прекращения права собственности на любой объект недвижимости осуществляется в том же порядке, что и регистрация возникновения или перехода прав.

Для этого необходимо обратиться в Регистрационную палату или в МФЦ с пакетом следующих документов:

- заявление о госрегистрации прекращения права собственности;
- документы, подтверждающие личность физлица или учредительная документация (для юридического лица);
- доверенность (для представителя);
- правоустанавливающие документы на объект недвижимости;
- выписка из ЕГРН.

Снятие с учёта объекта недвижимости занимает до 12 рабочих дней с момента приёма заявления и пакета документов.

Если право собственности прекращается в связи с ликвидацией либо реструктуризацией объекта недвижимости, госпошлина уплате не подлежит. Также госпошлина не платится, если гражданин добровольно отказался от права собственности.

Итак, право собственности на движимое или недвижимое имущество может быть прекращено на добровольных началах или в принудительном порядке[6, с.14].

В любом случае необходима регистрация прекращения права собственности на основании заявления и вышеуказанных документов.

Очень часто возникает ситуация когда на земельном участке фактически отсутствует дом или строение, но собственник продолжает оплачивать налоги в связи с тем, что фактически отсутствующий объект числится в Едином государственном реестре недвижимости (Реестр). Налоговый орган добросовестно полагается на его фактическое существование и возлагает обязанности по оплате налогов на числящегося в Реестре собственника[15].

Также отметим, что с 2017 года отменены привычные свидетельства, подтверждающие право собственности на недвижимость. Начиная с 2017 года единственным документом, необходимым владельцу жилья, является выписка из ЕГРН. Причем она может предоставляться не только в печатном, но и в электронном виде.



Подобные изменения привели к упрощению процедуры регистрации.

Нюансы перехода имущественных прав на объекты недвижимости закреплены в статье 551 Гражданского кодекса РФ. За последние несколько лет правоподтверждающие документы на квартиру претерпели существенные изменения.

До середины 2016 года право собственности на жилье подтверждалось следующими бумагами:

- свидетельство о государственной регистрации права на объект недвижимости. Этот документ выдавался на бланке розового цвета до середины 2016 года. К нему прилагались выписки, получаемые в кадастровой палате и Росреестре. Отмена розового свидетельства вызвала немало вопросов со стороны граждан РФ. В частности, их интересовал состав пакета правоподтверждающей документации на объекты недвижимости, переданные в собственность после середины 2016 года;

- выписка из ЕГРП. Это бланк стандартного образца, распечатанный на белой бумаге. Когда свидетельство было отменено на государственном уровне, именно выписка из ЕГРП стала основным документом, подтверждающим право собственности на объект недвижимости;

- выписка из ЕГРН. С начала 2017 года в законодательство были внесены изменения, объединяющие кадастровую справку с формой, выдаваемой ЕГРП. Теперь это единый документ.

Следует понимать, что те бумаги на недвижимость, которые были получены до середины 2016 года, продолжают действовать. Тем не менее, для совершения юридически значимых сделок владельцу жилья достаточно предоставить выписку из ЕГРН. Она имеет неограниченный срок действия. Однако бланк желательно обновить при передаче объекта третьему лицу. Делается это для подтверждения имущественных прав на недвижимость и в доказательство отсутствия обременений и прочих неприятных факторов.

Итак, выписка из ЕГРН служит для определения владельца конкретного объекта недвижимости. Отсюда вытекает вопрос: какой документ подтверждает право собственности и где отражается переход имущества от одного собственника к другому?

Смена владельцев жилья или любых других объектов недвижимости подтверждается документально. Вид правоустанавливающего документа зависит от способа отчуждения. Рассмотрим наиболее популярные варианты:

- договор купли-продажи. Относительно этого документа объект передается от одного участника сделки к другому за определенную сумму, указанную в соглашении. После передачи денежных средств, новый собственник регистрирует недвижимость на свое имя;

- договор о приватизации. В данном случае изначально собственником недвижимости является государство. Проживающие в квартире граждане могут приватизировать ее, став полноправными собственниками жилья. Следует понимать, что по завершении процесса приватизации, новый владелец будет обязан оплачивать счета за содержание объекта из личных средств;

- дарственная. Даритель передает одаряемому объект недвижимости на безвозмездной основе. Смена собственника происходит сразу же после подписания документа;

- акт о социальном найме жилья. Этот документ выдается местной администрацией определенным категориям семей, претендующим на получение государственных квартир;

- договор долевого участия. Заключается со строительной компанией и предполагает приобретение жилья в строящемся здании. ДДУ может заключаться на любой стадии строительства, в том числе и на этапе котлована. Причем стоимость таких квартир будет на 30-35% ниже в сравнении с достроенным объектом.

Таким образом, правоустанавливающие документы показывают, на основании какой юридически значимой операции объект был передан новому владельцу. Это может быть покупка, дарение, приватизация и т. д. При этом правоподтверждающая документация лишь закрепляет за конкретным гражданином право собственности на недвижимость.

Вышеописанные документы составляются в трех экземплярах. Первые два сохраняются у участников сделки, а один передается в органы регистрации. После завершения перерегистрации объекта, во всех экземплярах документов проставляется соответствующая пометка.

С начала 2017 года в законодательство были внесены изменения, которые два ранее самостоятельных документа:

- кадастровый паспорт;
- выписка из ЕГРП.

На данный момент официальным документом, подтверждающим право собственности на объект, является выписка из ЕГРН. Это формуляр нового образца, в котором присутствует информация из обеих перечисленных выше бумаг.

В зависимости от пожеланий клиента, выписка может быть выдана в бумажном или электронном вариантах. В ней указывается следующая информация:

- расположение объекта недвижимости (адрес, этаж, площадь) и его предназначение;
- графический план, на котором присутствуют все межкомнатные перегородки;
- личные данные владельцев объекта с указанием их долей;
- кадастровый номер и стоимость, а также дата присвоения объекта;

- информация о документе, на основании которого жилье было передано в собственность;

- данные об обременениях и ограничениях (указывается причина наложения и дата).

В выписке ЕГРН могут быть записаны только приватизированные объекты. Электронные документы приравниваются к бумажным, имея равную с ними юридическую силу. Подлинность выписок подтверждается следующим образом:

- на бумажном носителе должна быть проставлена синяя печать регистратора;

- на электронном носителе - цифровая подпись уполномоченного представителя госучреждения.

Для получения выписки из ЕГРН заявитель должен обратиться в одну из следующих организаций:

- росреестр. Допускается как личная явка, так и подача запроса через официальный сайт организации;

- МФЦ. Здесь можно подать заявку на получение ряда документов, в том числе и выписки из ЕГРН;

- отделение кадастровой палаты.

Чтобы получить выписку, заявителю необходимо собрать следующие документы:

- заявление, составленное по определенной форме;

- удостоверение личности;

- правоустанавливающий документ (договор купли продажи, ДДУ, дарственная и т. д.);

- квитанция об уплате госпошлины.

Выдача выписки из ЕГРН осуществляется в течение 5 дней с момента подачи документов. Для ускорения процесса следует обращаться в Росреестр. Здесь период получения бумаги составляет всего 3 дня.

Таким образом, современная выписка из ЕГРН - это единственный документ на право собственности на квартиру. Она содержит данные из кадастрового паспорта и информацию о владельце недвижимости. В документе может быть указан запрет на отчуждение и перечислены прочие ограничения на заключение правовых действий.

### **2.3 Прекращение права собственности на ценные бумаги**

Экономисты отмечают, что в инвестиционном мире право собственности на ценные бумаги часто может иметь непродолжительную длительность. Свою точку зрения они аргументируют следующим образом: трейдер выкупает долевой сертификат при помощи интернет-систем, а спустя непродолжительное время - несколько дней - продает его, так как цена повысилась до устраивающей его отметки и гарантировала ему доход по данной операции. Такие методы заработка называются спекуляцией [39, с. 43].

Хаскельберг Б.Л. отмечает, что во время подобных мероприятий регистрация определенной ценной бумаги за тем или иным лицом имеет лишь значение для возможной перепродажи. В то время как настоящее длительное владение подразумевает под собой еще и получение дивидендов, либо других доходов, установленных ценной бумагой.

Официально зарегистрированная за определенным лицом акция позволяет владельцу получать по ней дивиденды. Под этим словом характеризуется часть прибыли компании-эмитента, распределяющаяся среди держателей пропорционально количеству имеющихся на руках бумаг.

Облигации дают владельцу право на покрытие эмитентом долговых обязательств, по данной облигации. При этом происходит и уплата фиксированной процентной ставки, означающей вознаграждение за проведение данной операции.

Отметим, что подобные атрибуты свойственны и другим активам, выраженным в документарной форме. Так, например держатель банковского чека может предъявить его в кассе для получения выписанных данной квитанцией денежных сумм; аналогично и с векселями и прочими обязательствами [10].

Важно понимать, что существуют разновидности, несущие в себе статус принадлежности тому или иному лицу.

Ценные бумаги подразделяют на: документарные и бездокументарные. Документарные - имеют в себе указание владельца данного сертификата. В эту категорию можно отнести не только именные чековые книжки, сберегательные банковские книжки, именные чеки, сертификаты депозитарного характера, но еще и именные акции.

Право собственности на бездокументарные ценные бумаги формируется дополнительными документами, которые прописывают права и обязанности держателя, а также регистрируют его как владельца данного актива в уполномоченных органах. Такими органами выступают и налоговая инспекция и финансовая полиция. Также регистрация происходит в базе данных компании-эмитента, на бирже и нотариально, если это требуется.

Передача ценных бумаг осуществляется в соответствии с регламентом биржи, если сделка проходит там, либо уставом эмитента, если процесс несет в себе внебиржевой характер. Передать акцию или облигацию можно из рук в руки, если она не имеет за собой прикрепления и действует на основании «по предъявлению». В таком случае ценная бумага становится аналогом денежной купюры, и именно сам факт обладания ею подтверждает наличие и распоряжение стоящим за ней капиталом. В таком случае помимо передачи

самого документа происходит и переход права собственности на ценные бумаги. Новый держатель является обладателем права на часть уставного капитала компании-эмитента, если речь идет про акцию, либо на выполнение эмитентом своих долговых обязательств, если речь касается облигаций и векселей [11].

Задokuментированные ценные бумаги несут за собой паспортные данные владельца. Простое вручение такого сертификата не гарантирует получения прав на стоящий за ним капитал. В таком случае требуется переоформление.

Так, согласно Решению от 25 декабря 2019 г. по делу № А82-9788/2019 Арбитражный суд Ярославской области (АС Ярославской области) установил, что согласно пункту 2.4 Устава ЗАО "ЯФФ", акционеры общества имеют преимущественное право приобретения акций, продаваемых другими акционерами общества по цене предложения третьему лицу, пропорционально заявленным требованиям на приобретение; Акционер общества, намеренный продать свои акции третьему лицу, обязан письменно известить об этом остальных акционеров и само общество с указанием цены и других условий продажи акций. При продаже акций с нарушением преимущественного права приобретения любой акционер и (или) общество вправе в течение трех месяцев с момента, когда акционер или общество узнали либо должны были узнать о таком нарушении, потребовать в судебном порядке перевода на них прав и обязанностей покупателя.

Документарные ценные бумаги, даже не являющиеся именными, приписаны к определенному инвестору. Имя этого инвестора и его реквизиты указываются на специальных сопроводительных документах. Такие документы содержат в себе всю необходимую информацию об эмитенте, владельце, обязанностях и правах сторон. Подтверждается привязанность документа к бумаге путем сверки серийного номера, либо другого реестрового обозначения. Под этим же номером, актив и внесен в

реестр инстанций для его учета и отслеживания. Таким образом, при передаче фиксированного документарного сертификата, принимающее лицо должно не только получить на руки саму бумагу, но и оформить на себя всю требуемую документацию. Для подтверждения передачи прав оформляется специальный договор.

Договор передачи прав собственности на ценную бумагу может быть схож с любым другим документом передачи определенного имущества. Здесь должны быть прописаны следующие атрибуты [10, с. 38]:

- наименование документа, раскрывающее его цель и суть. Дата заключения и реквизиты органа регистрации сделки;
- паспортные данные участников сделки, включающие в себя фамилии, имена, отчества, даты рождения. Опционально: место регистрации и банковские реквизиты;
- права и обязанности сторон, в которых раскрываются условия, при которых контракт считается выполненным;
- предмет и суть контракта, описывающие передаваемый объект, а также действия, которые должны быть выполнены сторонами;
- условия для расторжения сделки. Например, сроки уведомления другой стороны о прекращении контрактных обязательств;
- санкции, применяемые к участникам не выполняющим свои обязательства;
- даты заключения сделки и сроки выполнения ее условий;
- подписи сторон, возможные печати регистратора - нотариуса, юриста или уполномоченного органа власти.

Помимо непосредственной продажи, связанной со спекуляцией или другим мотивом, существуют и другие варианты для оформления передачи ценных документов. Для каждого из них заключается отдельный контракт, тип договора, прописывающий условия. Это требуется для наиболее



сертифицированной государственной и биржевой регистрации договоренности и перемещения ценных бумаг.

В большинстве сделок передача прав собственности на ценные бумаги происходит по договору купли-продажи, где одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него денежную сумму (цену).

Помимо продажи документации, существует возможность проводить и другие сделки, связанные с ней. Так, например, облигации можно обменять, передать в дар, в наследство и поделить [30, с. 58].

В таких случаях заключаются отдельные акты передачи, которые, при выполнении, также проходят через регистратора. Для того, что заключить контракт мены, важно помимо основных аспектов, вроде паспортных данных и описания объекта мены, указать сроки а также произвести отчетность о объекте мены другой стороны.

Передача в дар осуществляется путем подписи соответствующего указания держателя, где второй стороной выступает лицо, получающее презент. Также указанию подлежат и сроки выполнения операции.

Наследование подобных ценностей происходит либо согласно завещанию усопшего, либо путем раздела его имущества при отсутствии такового. Происходить раздел может разными путями, от собственноручного - наследниками, до судебного. В такой ситуации получившее в наследство лицо оформляет облигации либо акции на себя при помощи регистратора.

## Заключение

Право собственности в объективном смысле представляет собой систему правовых норм, регламентирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению, принадлежащим ему имуществом по усмотрению собственника и в его интересах, а также по устранению всех третьих лиц из сферы хозяйственного господства.

В России право собственности включает три составляющих: право владения, пользования и распоряжения вещью. Объектами собственности могут быть факторы производства и готовая продукция: земля, недвижимость, деньги, ценные бумаги, товары и другие, материальные и нематериальные ценности.

С точки зрения закона признаются и защищаются в равной степени следующие формы собственности:

- частная собственность, которая подразделяется на собственность физических и юридических лиц;
- государственная собственность, подразделяющаяся на собственность Российской Федерации и субъектов РФ;
- муниципальная и иные формы собственности.

Собственник имеет право на использование «Триады» полномочий, под которыми следует понимать:

- владение, под которым понимается юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства собственника над вещью вне зависимости от пользователя, но при этом стоит отметить, что помимо собственников владеть на законных основаниях могут и лица, владеющие имуществом по какому-либо договору, например, в силу договора аренды;
- пользование, под которым понимается юридически обеспеченная возможность полезных свойств имущества посредством её эксплуатации, в процессе которой имущество либо потребляется, либо изнашивается;

– распоряжение, под которым понимается юридически обеспеченная возможность определения юридической судьбы вещи, т. е. её продажа, передача в аренду, дарение, уничтожение и т. д. Данное право реализуется только собственником или иными лицами, но только по его прямому распоряжению.

В результате проведенного исследования было установлено, что проблемы прекращения права собственности, несмотря на свое большое теоретическое и практическое значение, недостаточно разработаны современной наукой гражданского права Российской Федерации.

Одной из проблем в нормах, регламентирующих порядок конфискации имущества, является то, что ряд материальных объектов, перечисленных в ч. 1 ст. 104.1 УК РФ и подлежащих к конфискации, относится к предметам, запрещённым к обращению на территории Российской Федерации. К таким предметам можно отнести контрафактную продукцию, поддельные деньги и т. д. Предполагается, что такие предметы не могут находиться в собственности государства. Опираясь на это, станет не лишним переделать существующие положения.

В литературе довольно-таки редко встречается разграничение юридических фактов в качестве оснований и способов прекращения права собственности. В конечном итоге напрашивается вывод, что эти юридические факты нужно разграничивать, т.к. они влекут разные последствия. Кроме того, по времени возникновения они также не совпадают.

Опираясь на ГК РФ, приходим к выводу о том, что можно отказаться от права собственности, как на движимую вещь, так и на недвижимую. Но, как известно, правовой режим указанных вещей различен.

В отличие от Гражданского кодекса РФ Земельный кодекс РФ не допускает возможности отказа от права путем совершения фактических действий, основанием отказа от права на земельный участок по Земельному

кодексу РФ будет только подача заявления надлежащей формы. Вместе с тем подача заявления об отказе от права на земельный участок еще не влечет за собой автоматического прекращения права на него.

Ст. 53 ЗК РФ, в силу нечеткости своих формулировок может быть истолкована двояко:

- отказ от права на земельный участок может осуществляться только путем подачи соответствующего заявления (однако такое толкование противоречит ст. 236 ГК РФ);

- отказ от права на земельный участок может осуществляться как путем совершения фактических действий, свидетельствующих об отказе, так и путем подачи соответствующего заявления (такое толкование не будет противоречить ст. 236 ГК РФ и обеспечит соблюдение имущественных интересов муниципальных образований).

Здесь и очевиден факт, что формулировка ст. 53 ЗК РФ нуждается в доработке.

Невзирая на изменения, внесенные в Гражданский кодекс в 2014 году, неразрешенным остается вопрос, касающийся принудительного выкупа культурных ценностей у собственника. Указанная правовая норма не ставит принудительный выкуп указанного имущества в зависимость от характера поведения собственника, т. е. от его вины в бесхозяйственном содержании культурных ценностей. При опасности утраты своего значения культурные ценности по решению суда подлежат выкупу государством или продаже с публичных торгов. Гражданский кодекс РФ не предусматривает сам механизм проведения выкупа такого имущества.

Судя по всему статью 240 Гражданского кодекса РФ необходимо дополнить процедурой проведения изъятия. Гражданский кодекс Российской Федерации нуждается о внесении нормы о преимущественном праве государства на покупку культурных ценностей, так как только государство может создать наилучшие условия для их реставрации, хранения и

экспонирования, обеспечить наиболее широкий доступ общественности к культурным ценностям, поместив их в государственные музеи и организовав выставки. А это значит, что с точки зрения соблюдения публичных интересов, наилучшим собственником культурных ценностей всегда является государство.

Проведённое исследование позволяет сделать вывод о несовершенстве некоторых норм, регулирующих принудительное прекращение права собственности и необходимости их законодательного урегулирования.

Все вышеизложенные выводы в выпускной квалификационной работе сформулированы с целью усовершенствовать практику по правоприменению.

Явно прослеживается актуальность этой проблемы, тем более с происходящим расширением масштабов гражданского права, его видоизменений.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Аносов М. Купля-продажа недвижимости: спорные вопросы и особенности отечественного правоприменения и регулирования // «ЭЖ-Юрист». 2019. №01 (1052). URL: <https://www.eg-online.ru/article/391714/> (дата обращения: 30.03.2020).
2. Асеева И.А., Симанович Л.Н. Актуальные вопросы реквизиции в российском гражданском законодательстве // Современная юриспруденция. - 2017. - С. 151.
3. Асташов С. В. Судебная практика по гражданским делам. Практическое пособие. - М.: Проспект, 2015
4. Баглай М.В. Конституционное право Российской Федерации. - М.: Норма, 2016. - 784 с.
5. Безлепкин Г. А. Формы и содержание договора купли-продажи недвижимого имущества // Наука, образование и культура. 2019. №10 (44). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/formy-i-soderzhanie-dogovora-kupli-prodazhi-nedvizhimogo-imuschestva> (дата обращения: 30.03.2020).
6. Буртовая Е.И. Прекращение права собственности по воле собственника в системе оснований и способов прекращения субъективного права собственности по законодательству РФ: автореф. дис. на соиск. уч. степени к.ю.н. - Томск, 2016. - С. 14.
7. Волос А.А. Иные формы собственности в России. - Саратов. Вестник Саратовской государственной юридической академии. - 2016. - С. 56.
8. Всеобщая декларация прав человека: принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948 // Российская газета. - 1998. - №44.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016). СПС «КонсультантПлюс»

10. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации (ГПК РФ) от 14.11.2002 № 138 (действующая редакция от 27.12.2018)
11. Гражданское право: учеб. / С.С. Алексеев, Б. М. Гонгало, Д. В. Мурзин. - М.: Проспект, 2018. - 528 с.
12. Гражданское право: учебник для вузов / под ред. Т.И. Илларионова. М.: ИНФРА-М, 2017. - 450 с.
13. Гражданское право / Под ред. А И. Калпина, А И. Масляева. – М.: Проспект, 2017. – 618 с.
14. Грудцына Л.Ю. Гражданское право России. - М.: ЗАО Юстицинформ, 2017. - 560 с.
15. Ершов, В.А. Всё о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность / В.А. Ершов. - М.: ГроссМедиа Ферлаг, 2018. - 684 с.
16. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019)
17. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001.- № 44. - Ст. 4147.
18. Конституция РФ от 12 декабря 1993 г. (ред. от 21.07.2014 № 11-ФКЗ)
19. Краснова С.А. Теоретические основы классификации гражданско-правовых способов защиты // Российский юридический журнал. - 2016. -№ 2.
20. Крашенинников Е. А., Байгушева Ю. В. Заключение договора // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. - 2018. - № 5.
21. Курдиновский В.И. О легальных ограничениях права собственности / В.И. Курдиновский. - М.: Книга по Требованию, 2018. - 393 с.
22. Лазарева В.В. Правоведение. М: Знание, 2017 г.
23. Мозолин В.П. Гражданское право: Учебник / В.П. Мозолин. – М. : - Проспект. – 2015. – 500 с.

24. Мягкова Д. В. Особенности и проблемы договоров купли-продажи жилых помещений // Бюллетень науки и практики. 2017. №9 (22). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-i-problemy-dogovorov-kupli-prodazhi-zhilyh-pomescheniy> (дата обращения: 30.03.2020).

25. Нашева Л.Ю. Проблемы правового регулирования добровольного прекращения права собственности [Текст] / А.Ю. Нашева // Инновационный потенциал общества. - 2016. - № 7. - С. 20-28.

26. Определение Верховного Суда РФ от 19 февраля 2015 г. № 308-ЭС14-8913 [Электронный ресурс]: Энциклопедия судебной практики // Доступ из локальной справ. правов. системы Гарант

27. Правовые позиции Верховного Суда РФ за II квартал 2016 года по вопросам частного права. Практический семинар [Электронный ресурс] // Доступ из сети «Интернет». URL: [https://zakon.ru/blog/2016/08/15/afrikanskaya\\_chuma\\_i\\_otvetstvennost\\_za\\_kachestvo\\_tovara\\_\\_nek\\_otorye\\_mysli\\_po\\_itogam\\_seminara\\_o\\_prakti](https://zakon.ru/blog/2016/08/15/afrikanskaya_chuma_i_otvetstvennost_za_kachestvo_tovara__nek_otorye_mysli_po_itogam_seminara_o_prakti)

28. Рассолова Т.М. Гражданское право. - М.: Юнити, 2018. - 179 с.

29. Савиньи Ф.К. Обязательственное право. - СПб.: Юридический центр Пресс. - 2016. - С. 55.

30. Себякина А. А. Юридическая природа договора купли-продажи будущей недвижимости // Интерактивная наука. 2017. №16. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/yuridicheskaya-priroda-dogovora-kupli-prodazhi-budushey-nedvizhimosti> (дата обращения: 30.03.2020).

31. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. - М.: Теис, 2017. - 765 с.

32. Степанова С.А. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации / С.А. Степанова. – М.: - Проспект. – 2015. – 1504 с.

33. Суханов Е.А. Гражданское право. - М.: Статут, 2016. - 410 с.



34. Сытюгина В.А. Реквизиция: проблемы правового регулирования. // Юридическая наука. - № 2. - 2016. - С. 75.
35. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебник / Ю.К. Толстой. - М. : - Проспект. – 2017. – 192 с.
36. Ткаченко С.В. Гражданское право: Учебное пособие: Договоры социального и коммерческого найма жилого помещения / С.В. Ткаченко, А.В. Кудряшов, В.В. Ткаченко. - Самара. : - Интер. – 2018. – 370 с.
37. Хажаева А.Х. Юридическая природа договора купли-продажи будущей недвижимости // Вестник Уральского института экономики, управления и права. 2018. №1 (42). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/yuridicheskaya-priroda-dogovora-kupli-prodazhi-budushey-nedvizhimosti-1> (дата обращения: 30.03.2020).
38. Хаскельберг Б.Л. Гражданское право. Избранные труды. - Томск, 2016. - С. 43.
39. Экономический анализ: теория и практика 11 (2016).
40. Яни П.С. Применение норм о конфискации // Российская юстиция. 2016. - № 12. - С. 62.