

§ 1. Понятие и основания возникновения права собственности

физических лиц

1. В Российской Федерации признаются и равным образом защищаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (ч. 2 ст. 8 Конституции; п. п. 1, 4 ст. 212 ГК). Право собственности физических лиц наряду с правом собственности юридических лиц относится к частной форме права собственности.

До принятия 12 февраля 1990 г. закона Литовской ССР "Об основах собственности" в законодательстве бывшего СССР понятия "частная собственность" не существовало <*>. Вместо этого использовался термин "личная собственность граждан". По действовавшему в тот период законодательству право собственности граждан распространялось главным образом на предметы потребления, а также на мелкие средства производства, необходимые для использования в личных подсобных хозяйствах и на садовых участках. Все остальные виды имущества могли принадлежать на праве собственности государству, кооперативам и общественным организациям.

<*> См.: газета "Литва". 1990. 22 февр.

Отличия между указанными категориями заключаются не только в объективном составе, но и в основаниях приобретения права собственности. Так, к примеру, запрещалось использование наемного труда, приводящего к возникновению продукции, плодов и доходов. Долгое время существовала и презумпция права государственной собственности на *res nullius* - бесхозяйное имущество.

Суть данной презумпции сводилась к тому, что пока не доказана иная принадлежность имущества, предполагается, что его собственником является государство. Данное предположение было закреплено в Постановлении Пленума Верховного Суда РСФСР от 29 июля 1925 г. "О презумпции (предположении) права собственности государства на спорное имущество" <*>. Такое положение особенно активно применялось на практике в первые годы Советской власти, а также после Великой Отечественной войны. Позже оно стало терять свое значение, и окончательно презумпция государственной собственности на бесхозяйное имущество утратила силу с введением в гражданское законодательство института приобретательной давности.

<*> Сборник циркуляров и важнейших разъяснений Пленума Верховного Суда РСФСР. Январь 1925 г. - май 1926 г. М., 1927. С. 114.

На сегодняшний день приобретение имущества в собственность гражданами, как и использование уже принадлежащего имущества, может осуществляться индивидуально и ассоциированно (совместно) с другими лицами (например, по договору простого товарищества (ст. 1041 ГК), посредством совершения общегражданских сделок (к примеру, договора розничной купли-продажи, ст. 492 ГК) или путем осуществления предпринимательской деятельности (с использованием наемного труда или без такового). При этом собственник вправе использовать любое имущество,

принадлежащее ему на праве собственности для личного потребления и для ведения предпринимательской деятельности. В литературе в связи с этим предлагалось выделять две разновидности права частной собственности граждан: первая имеет потребительское значение, а вторая используется в сфере предпринимательства <*>. Нетрудно заметить, что критерием деления при этом является назначение имущества, принадлежащего гражданину.

<*> См.: Мозолин В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. С. 84 - 85.

2. Основания возникновения права собственности физических лиц, как и иных субъектов гражданского права, традиционно подразделяются на первоначальные и производные (см. § 5 гл. 15 учебника). Однако следует отметить, что существуют и такие основания, которые обнаруживают специфическую принадлежность только к отдельным субъектам гражданского права. Например, физические лица не могут как государство приобрести право собственности на имущество посредством его национализации или как юридическое лицо стать собственником имущества (или его части) в результате реорганизации другого юридического лица. Вместе с тем право собственности у физических лиц может возникать в силу таких юридических фактов, существование которых невозможно ни в отношении юридических лиц, ни в отношении государственных образований.

Прежде всего следует назвать общесоциальные способы приобретения права собственности, к которым относятся различные стипендии, пенсии, а также иные социальные пособия и выплаты. В законе предусмотрены и иные особые основания возникновения права собственности физических лиц. Так, в соответствии с п. 4 ст. 218 ГК член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопление (например, супруг или иной член семьи пайщика, его наследники), полностью внесшие паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на данное имущество.

Специфика иных оснований возникновения, как и прекращения права собственности физических лиц, может быть обусловлена различными характеристиками данных субъектов и особенностями отдельных объектов гражданских прав, поэтому внимание на нее будет обращено в следующих параграфах данной главы.

Гражданское право регулирует рассматриваемые отношения по приобретению имущества в собственность физическими лицами, осуществлению ими владения, пользования и распоряжения этим имуществом, а также по защите их возможностей осуществлять непосредственное фактическое господство над имуществом своей властью и в своем интересе.

Система норм, регламентирующих эти отношения, представляет собой право собственности физических лиц в объективном смысле. Понятие права собственности физических лиц в субъективном смысле вытекает из общего определения права собственности (см. § 1 гл. 15 учебника) с тем лишь отличием, что это предусмотренная законом возможность именно физических лиц своими действиями осуществлять правомочия по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим им имуществом в пределах, установленных законом.

§ 2. Содержание и пределы осуществления права собственности

физических лиц

1. Содержание права собственности (в том числе права собственности физических лиц),

как и любого другого абсолютного права, составляют входящие в его состав правомочия, которые могут быть трех видов: а) право требования; б) право на положительные (активные) действия; в) притязание.

Решающее значение для характеристики содержания права собственности имеет возможность его обладателя самому совершать юридически значимые положительные действия. Такие действия, как уже отмечалось, в российской цивилистике традиционно характеризуют через принадлежащие собственнику правомочия: владение, пользование, распоряжение. При этом собственнику принадлежит вся полнота возможного господства в отношении его имущества (см. § 3 гл. 15 учебника).

Однако каким бы полным ни было право, оно не может быть неограниченным.

Само определение права собственности через традиционную (и весьма условную) указанную выше триаду правомочий, как, впрочем, и посредством любого иного перечня - это уже знак ограничения права. А.В. Венедиков приводил по этому поводу мнение Пухты, который возражал против перечисления правомочий собственника, поскольку о правомочиях можно говорить лишь постольку, "поскольку собственность подлежит... ограничениям, благодаря которым от нее отделяются известные правомочия". Здесь же дается и высказывание Вольфа: только ограниченное вещное право "можно описать. Для собственности же нельзя исчерпать перечислениями полноту возможного господства" <*>.

<*> См.: Венедиков А.В. Государственная социалистическая собственность. С. 270.

Например, установлен перечень вещей, по поводу которых ограничен объем действий гражданина-собственника. Эти ограничения могут касаться как действий по приобретению и прекращению права собственности, так и отдельных правомочий по

владению, пользованию и распоряжению имуществом. Так, оружие, наркотические средства, сильнодействующие яды могут приобретаться в собственность лишь по специальным разрешениям. Распоряжение личным оружием граждан посредством его продажи, дарения и пр. осуществляется с обязательной регистрацией в органах внутренних дел. Предъявляются особые требования к порядку владения таким имуществом - нарезное огнестрельное оружие должно храниться в металлических сейфах. И совсем очевидными выглядят ограничения по пользованию такого рода вещами. На территории РФ ограничен оборот валютных ценностей: иностранной валюты, ценных бумаг в иностранной валюте, драгоценных металлов и природных драгоценных камней в любом виде и состоянии, за исключением ювелирных и других бытовых изделий, а также лома таких изделий. Для приобретения ряда вещей не требуется особого разрешения, однако необходимо выполнение предусмотренных законом условий. Так, отчуждение и приобретение памятников истории и культуры осуществляются с соблюдением правил о преимущественном праве их покупки государством, а при вывозе культурных ценностей за пределы РФ подтверждением права собственности на них признаются только письменные сделки <*>.

<*> См., например: Федеральный закон от 13 декабря 1996 г. N 150-ФЗ "Об оружии" (с изм. и доп.); Закон РФ от 9 октября 1992 г. "О валютном регулировании и валютном контроле" (с изм. и доп.); Закон РФ от 15 апреля 1993 г. "О вывозе и ввозе культурных ценностей" (ВВС РФ. 1993. N 20. Ст. 718).

2. Установленный Конституцией РФ и ГК принцип равной защиты всех собственников (в том числе и граждан) является одной из важнейших гарантий свободного развития имущественных отношений в современной России. Вместе с тем указанный принцип не означает единства содержания, а также оснований возникновения и прекращения права собственности различных субъектов. Поэтому другие ограничения права собственности, а, следовательно, и специфику его содержания следует искать не столько в самой собственности, сколько в правосубъектности, ибо именно характер и объем последней определяют частные пределы и сферу возможной реализации субъекта права вовне.

Объем имущественной правосубъектности физических лиц отличен от объема

имущественной правосубъектности иных участников гражданских правоотношений. Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, принадлежит ли оно физическому или юридическому лицу, Российской Федерации, субъекту РФ или муниципальному образованию, могут устанавливаться только законом (п. 3 ст. 212 ГК). Так, только физические лица могут быть наследодателями и распоряжаться, согласно ст. 1118 ГК, принадлежащим им на праве собственности имуществом посредством совершения завещания. Только в отношении физических лиц, наследующих имущество умершего по закону (приобретающих тем самым право собственности на это имущество), существует очередность призыва к наследованию (ст. ст. 1141 - 1145 и ст. 1148 ГК). Ни в отношении юридических лиц, ни в отношении государственных и муниципальных образований закон подобной дифференциации не содержит. Причем в качестве решающего фактора, влияющего на очередность наследования, выступает степень родства умершего и его наследников. Следовательно, и здесь такие характеристики правосубъектности, которые могут относиться только к физическим лицам. В зависимости от степени родства наряду со стоимостью имущества, переходящего в порядке наследования или дарения, установлена и дифференцированная ставка налогообложения (ст. 3 Закона РФ от 12 декабря 1991 г. "О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения") <*>.

<*> BBC РФ. 1992. N 12. Ст. 593; 1993. N 14. Ст. 118, 486; СЗ РФ. 1995. N 5. Ст. 346; 2002. N 1 (часть I). Ст. 2.

Существенное значение для правового режима имущества, принадлежащего на праве собственности гражданину, имеет наличие у него нетрудоспособных иждивенцев (см., например, ст. 1148 ГК), а также его состояние в браке (см., например, ст. 1150 ГК). В последнем случае устанавливается презумпция общей совместной собственности супругов (ст. 34 СК; гл. 20 учебника).

Только физическое лицо может использовать принадлежащее ему на праве собственности имущество (осуществлять правомочие пользования) в бытовых, семейных и иных подобных целях. Конечно, закон не запрещает ни государству, ни юридическому

лицу иметь на праве собственности, скажем, столовый сервис, но только физическое лицо может использовать его по прямому назначению - для приема пищи.

3. Помимо особенностей содержания права собственности, относящихся ко всем физическим лицам, такая специфика проявляется и в зависимости от иных качеств данных субъектов гражданского права.

Прежде всего необходимо отметить, что существует определенная дифференциация права собственности в зависимости от того, является ли физическое лицо гражданином РФ, лицом без гражданства или иностранным гражданином. Например, иностранным гражданам и лицам без гражданства не могут принадлежать на праве собственности земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения <*>, а также земельные участки, находящиеся на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе РФ, и на иных особо установленных территориях РФ в соответствии с федеральными законами (п. 3 ст. 15 ЗК).

<*> См.: Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" // СЗ РФ. 2002. N 30. Ст. 3018.

Возможность владеть имуществом на праве собственности, согласно ст. 18 ГК, входит в содержание правоспособности граждан, однако приобретение и прекращение права собственности по отдельным основаниям, а также объем правомочий по владению, пользованию и особенно распоряжению зависят уже от объема дееспособности гражданина.

Закон устанавливает четкие пределы по осуществлению права собственности, основания для его возникновения и дифференцирует объем имущественной

ответственности в отношении несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 26 ГК), малолетних (ст. 28 ГК), а также иных граждан, находящихся по основаниям, предусмотренным законом, под опекой или попечительством (ст. ст. 29 - 33, 37, 38, 41 и др., см. также гл. 5 учебника). Кроме того, гражданин может быть признан безвестно отсутствующим, что невозможно в отношении иных субъектов гражданского права.

В такой ситуации имущество, принадлежащее на праве собственности гражданину, передается в доверительное управление (ст. 43 ГК). Такое некоммерческое доверительное управление, возникающее по основаниям, предусмотренным законом (ст. 1026 ГК), также возможно только в отношении имущества, принадлежащего (ст. ст. 38, 43 ГК) или принадлежавшего (ст. 1173 ГК) физическим лицам. На имущество, находящееся в собственности иных субъектов, доверительное управление в таком порядке установлено быть не может.

Существуют и правосубъектные отличия, имеющие отношение к праву собственности между гражданами, зарегистрированными в качестве индивидуальных предпринимателей, и иными физическими лицами. Так, в соответствии с ч. 1 ст. 1178 ГК, наследник, который на день открытия наследства зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя, имеет при разделе наследства преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли входящего в состав наследства предприятия (ст. 132 ГК). Указанное правило не означает, что иные граждане не имеют право наследовать данный имущественный комплекс вовсе (ст. 1172), равно как и приобретать его в собственность по иным, предусмотренным законом основаниям, но осуществлять его хозяйственную эксплуатацию (правомочие пользования), оставаясь собственником, они могут, только будучи зарегистрированными в качестве индивидуальных предпринимателей.

Право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности, в соответствии с ч. 1 ст. 34 Конституции РФ, имеет каждый гражданин. Свои потребности в предпринимательстве он может реализовать как посредством участия в хозяйственных товариществах и обществах или производственных кооперативах (в соответствии с п. 4 ст. 66 ГК участниками полных товариществ и полными товарищами в товариществах на вере среди физических лиц могут быть только индивидуальные предприниматели), так и без образования юридического лица. Однако внесение имущества в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества (товарищества) или в паевой фонд производственного кооператива ведет к прекращению права собственности гражданина на это имущество. Поэтому физические лица могут использовать свое имущество для осуществления предпринимательской деятельности, оставаясь его собственником, только будучи зарегистрированными в

качестве индивидуальных предпринимателей (п. 1 ст. 23 ГК).

К сожалению, на сегодняшний день только формальный признак государственной регистрации позволяет четко отделить предпринимательскую деятельность гражданина от его обычного выступления в имущественном обороте в качестве потребителя, поскольку общее понятие предпринимательской деятельности, данное в ч. 3 п. 1 ст. 2 ГК, на практике не всегда позволяет определить, какую деятельность граждан включать в сферу предпринимательства, а какую считать обычными действиями по пользованию и распоряжению принадлежащим им на праве собственности имуществом.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 14 июня 1995 г. N 88-ФЗ "О государственной поддержке малого предпринимательства в Российской Федерации" <*> физические лица, занимающиеся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, относятся к субъектам малого предпринимательства.

<*> СЗ РФ. 1995. N 25. Ст. 2343; 2002. N 12. Ст. 1093.

Государством разработан и применяется комплекс мер по поддержке малого предпринимательства, в том числе по вовлечению в предпринимательскую деятельность социально не защищенных слоев населения (инвалиды, женщины, молодежь, уволенные в запас военнослужащие и др.); по обеспечению передачи не завершенных строительством и пустующих объектов; по предоставлению возможности для первоочередного приобретения в собственность арендуемых объектов недвижимости и т.д. (ст. 7 Закона). Кроме того, этим же Законом установлены льготный порядок налогообложения субъектов малого предпринимательства, льготное кредитование, а также предоставлено право применять ускоренную амортизацию основных производственных фондов с отнесением затрат на издержки производства в размере, в два раза превышающем нормы, установленные для соответствующих видов основных фондов.

Однако свобода осуществления предпринимательской деятельности не может быть безграничной. Законодательство не допускает экономической деятельности, направленной на монополизацию и недобросовестную конкуренцию (ч. 2 ст. 34 Конституции РФ, п. 1 ст. 10 ГК). Статья 5 Закона РСФСР от 22 марта 1991 г. "О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках" <*> запрещает ряд действий со стороны хозяйствующего субъекта, занимающего доминирующее положение на товарном рынке (среди таких субъектов п. 1 ст. 2 и ч. 5 ст. 4 Закона называются и физические лица - индивидуальные предприниматели), ограничивая тем самым его правомочия по распоряжению имуществом. Критерием для признания доминирующим положения хозяйствующего субъекта на рынке является доля принадлежащего ему определенного товара (ч. 8 ст. 4).

<*> BBC РСФСР. 1991. N 16. Ст. 499. См. также приказ МАП России от 3 июня 1994 г. "Об установлении предельной величины доли хозяйствующего субъекта на товарном рынке для квалификации доминирующего положения" (в ред. от 11 марта 1999 г.) // БНА. 1994. N 9. О конкуренции на рынке ценных бумаг, банковских, страховых и иных финансовых услуг см.: Федеральный закон от 23 июня 1999 г. N 117-ФЗ "О защите конкуренции на рынке финансовых услуг" (в ред. от 30 декабря 2001 г.) // СЗ РФ. 1999. N 26. Ст. 3174; 2002. N 1 (часть I). Ст. 2.

§ 3. Особенности права собственности физических лиц

на отдельные виды объектов

1. Согласно п. 1 ст. 213 ГК в собственности граждан может находиться любое имущество, за исключением того, которое в соответствии с законом не может им принадлежать (например, в государственной собственности находятся недра, а также содержащиеся в них полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы) <*>. Объем и стоимость имущества, находящегося в собственности физических лиц, согласно п. 2 ст. 213 ГК, могут быть ограничены только в целях, предусмотренных п. 2 ст. 1 ГК.

<*> См.: Закон РФ от 21 февраля 1992 г. "О недрах" (с изм. и доп.) // СЗ РФ. 1995. N 10. Ст. 823; 1999. N 7. Ст. 879; 2000. N 2. Ст. 141; 2001. N 21. Ст. 2061; N 33 (часть I). Ст. 3429; 2002. N 22. Ст. 2026.

Таким образом, граждане могут являться собственниками любого имущества, в том числе недвижимого, включая земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры и др.

Однако право собственности на такого рода объекты не может не обладать рядом особенностей. Во-первых, такое право подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <*>. Во-вторых, такая специфика существует относительно отдельных видов объектов недвижимости.

<*> СЗ РФ. 1997. N 30. Ст. 3594; 2001. N 11. Ст. 997; N 16. Ст. 1533.

2. Прежде всего необходимо сказать о праве собственности граждан на земельные участки. Со вступлением в силу нового Земельного кодекса РФ введена в действие и гл. 17 ГК. Поэтому возникает вопрос о разграничении сферы действия и соотношении земельного и гражданского законодательств. Согласно п. 1 ст. 3 ЗК земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в РФ, а в соответствии с п. 3 этой же статьи имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, иными специальными федеральными законами. Гражданское законодательство в соответствии с Конституцией РФ отнесено к исключительной компетенции Российской Федерации (ст. 71), а земельное - находится в совместном ведении РФ и ее субъектов (ст. 72). Вышесказанному корреспондирует и положение п. 1 ст. 2 ЗК, согласно которому нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов РФ, должны соответствовать Земельному кодексу.

Поэтому гражданам впредь не предоставляются земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение (п. 2 ст. 20; п. 1 ст. 21 ЗК). Однако в связи с этим ЗК вводит новые, специфические основания приобретения права собственности граждан на земельные участки. Так, согласно п. 5 ст. 20 и п. 3 ст. 21 ЗК, каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении земельный участок. Взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

Граждане в качестве собственников земельных участков осуществляют свои правомочия свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц (п. 3 ст. 209 ГК). Так, собственнику земельного участка необходимо учитывать экологические требования и нормативы, целевое назначение участка (для жилой или промышленной застройки, для сельскохозяйственных нужд и т.п.), требования закона по рациональному землепользованию. Несоблюдение этих требований служит основанием для применения к собственнику земельного участка мер гражданско-правовой ответственности, вплоть до изъятия участка (ст. 285 ГК). Если противоправные деяния собственника повлекли особо опасные последствия для окружающей природной среды или граждан и подпадают под состав одного из преступлений, предусмотренных гл. 26 УК, он может быть привлечен и к уголовной

ответственности.

Кроме ограничения содержания прав всякого землепользователя, в том числе и гражданина-собственника, ограничен и оборот земельных участков в силу их высокой общественной значимости.

Отдельно следует остановиться на содержании ст. 82 ЗК, которая посвящена предоставлению земель сельскохозяйственного назначения, в том числе, общинам коренных малочисленных народов отдельных территорий России. Такое указание на общины в одном ряду с субъектами права, как и формулировки ч. 2 ст. 8 Конституции и п. 1 ст. 212 ГК, приводят к настойчивым попыткам конструирования "иных форм собственности", что, как верно отметил К.И. Скловский, "способно исказить всю систему законодательства еще до того, как она сложилась" <*>.

<*> Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. С. 160.

Например, В.И. Иванов предложил конструкцию коллективной общинной собственности, реализуемой через генеральную доверенность; при этом община, по его словам, "не нуждается в юридической личности" <*>. Очевидно, что такая конструкция может быть воспроизведена в законодательстве только после включения в подраздел 2 раздела 1 ГК РФ наряду с физическими и юридическими еще и неких иных субъектов, выступающих в обороте по генеральной доверенности. На наш взгляд, законодательная конструкция, допускающая "иные формы собственности", не имеет ни юридического, ни просто логического смысла, поскольку субъектами соответствующих имущественных отношений всегда будут либо отдельные физические, либо созданные ими юридические лица (частная форма права собственности) или государственные, либо муниципальные образования (публичная форма права собственности). Что же касается "коллективной общинной собственности", то и здесь следует согласиться с К.И. Скловским: если некий коллектив будет иметь статус субъекта права, то нет никаких препятствий для того, чтобы он являлся собственником, если же никаких предпосылок для правосубъектности

коллектива не существует, то очевидно, что проблема не в собственности, а именно в субъектности <**>.

<*> Иванов В.И. Коллективная собственность общины // Закон. 1996. N 5. С. 119.

<**> См.: Скловский К.И. Указ. соч. С. 163.

3. Не менее важными, чем земельные участки, объектами права собственности граждан являются жилые помещения. Под жилыми помещениями согласно действующему законодательству следует понимать: жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых граждан, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания (ч. 3 ст. 1 Закона РФ от 24 декабря 1992 г. "Об основах федеральной жилищной политики") <*>.

<*> BBC РФ. 1993. N 3. Ст. 99 (с изм. и доп.).

Как видно из приведенного определения, круг жилых помещений, очерченный законодателем, является открытым. На это указывает формулировка "иные жилые помещения в других строениях", т.е. элементный перечень жилого фонда может быть дополнен и прочими объектами, зарегистрированными в этом качестве в государственных органах, осуществляющих учет такого рода недвижимости (как правило, в соответствующих территориальных БТИ).

Закон содержит специфические основания возникновения права собственности на жилые помещения, характерные только для граждан. Так, в соответствии со ст. 54.1 ЖК, граждане, занимающие жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда на условиях договора, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи приобрести эти помещения в собственность, в том числе совместную или долевую, на условиях, установленных законодательством.

Такие условия содержатся, в частности, в Законе РФ от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" <*>. Согласно данному Закону граждане имеют право на бесплатную приватизацию занимаемых ими жилых помещений только один раз, при этом несовершеннолетние, ставшие собственниками приватизированного жилого помещения, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда после достижения ими совершеннолетия (ст. 11 Закона).

<*> ВВС РФ. 1991. N 28. Ст. 959 (с изм. и доп.).

Не могут быть объектами приватизации лишь жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, помещения в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения до перевода их в разряд неслужебных собственниками или уполномоченными ими органами. В то же время положение ст. 4 Закона, ограничивающее приватизацию жилых помещений в коммунальных квартирах

государственного и муниципального жилищного фонда, Постановлением Конституционного Суда РФ от 3 ноября 1998 г. N 25-П признано не соответствующим Конституции РФ <*>.

<*> СЗ РФ. 1998. N 45. Ст. 5603.

Гражданин-собственник осуществляет правомочия по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, как и земельными участками, в соответствии с их целевым назначением (ст. 288 ГК). Закон предъявляет требования к порядку осуществления правомочия пользования, возможные только в отношении гражданина-собственника. Систематическое нарушение этих требований может служить основанием для прекращения по решению суда права собственности гражданина на занимаемое им жилое помещение (ст. 293 ГК).

Целевое назначение жилья обуславливает тот факт, что граждане - собственники жилых помещений вправе их использовать как для личного проживания, так и для сдачи по договору найма или аренды, тогда как юридические лица, а также государственные и муниципальные образования - только для сдачи их по договору. Такое положение объясняется тем, что ни у юридических лиц, ни у публичных образований нет жилищной потребности, и они не могут сами использовать жилище по назначению. Конечно, и тем и другим жилые помещения могут быть необходимы для предоставления нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам и (или) для извлечения прибыли. Но в данных случаях субъект права собственности действует, исходя не из жилищной потребности, а из соображений кадровой, социальной политики или других интересов.

Особая ценность жилья для удовлетворения человеческих потребностей объясняет существование целого ряда отличий не только в осуществлении правомочия пользования, в основаниях возникновения и прекращения права собственности граждан на данные объекты, но и в реализации правомочий по владению и распоряжению ими. В этих отношениях наряду с собственниками жилья в целом ряде случаев выступают лица,

имеющие самостоятельное право на данное жилище.

Так, к примеру, отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, допускается только с согласия органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292 ГК). Следовательно, собственник ограничен в возможности реализации своего правомочия по распоряжению жилым помещением. Кроме того, продажа или иное отчуждение жилого помещения собственником не является основанием для прекращения права пожизненного пользования этим помещением членами его семьи (п. 2 ст. 292 ГК). Права нового собственника будут обременены не только самостоятельным пользованием третьих лиц, но и фактическим совладением с их стороны. Причем данному праву членов семьи бывшего собственника корреспондирует обязанность всех прочих лиц не препятствовать им в его осуществлении (п. 3 ст. 292 ГК).

Определенные особенности существуют и в праве собственности на квартиру в многоквартирном доме. Закон запрещает отчуждать свою долю в праве на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру (п. 2 ст. 290 ГК; ч. 2 ст. 8 Закона РФ от 24 декабря 1992 г. "Об основах федеральной жилищной политики"; п. 3 ст. 8 Федерального закона от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья") <*>.

<*> СЗ РФ. 1996. N 25. Ст. 2963; 1998. N 15. Ст. 1794; 2002. N 1 (Часть I). Ст. 2.

4. Кроме недвижимости следует отметить объекты, являющиеся по своим характеристикам движимым имуществом, по отношению к которым, однако, невозможно безоговорочное применение норм о праве собственности. Среди таких объектов следует назвать прежде всего те, которые обнаруживают специфическую принадлежность непосредственно физическим лицам. Речь идет о появившейся вследствие научно-технического прогресса возможности трансплантации органов и тканей одного

человека другому, что способно поставить перед цивилистикой серьезные проблемы.

Правовая доктрина западных стран уже признает эти органы и ткани в качестве особого объекта права собственности <*>. К.И. Скловский также обращает внимание на юридическую проблему права собственности физического лица на его тело и органы, которая, по его мнению, имеет основанием одно из наиболее универсальных определений вещи как всего, что не является человеком <**>.

<*> См.: The Sale of Human Body parts // Michigan Law Rev., Ann Arbor. 1972. V. 71. N 8. P. 1182 - 1264.

<**> См.: Скловский К.И. Указ. соч. С. 55 - 56.

Новейшие биомедицинские технологии, делающие, к примеру, возможным рождение ребенка от умерших родителей, приводят к серьезным трудностям, связанным с адекватным правовым регулированием возникающих отношений. М.И. Кулагин указывал на то, что в судебной практике западных стран стали возникать споры, в которых суду необходимо решать, является ли сперма умершего мужчины частью его тела (хотя бы и отдельной), когда она сдана на хранение в банк-холодильник, или же ее следует рассматривать в качестве особой вещи, которая вместе с прочим имуществом переходит от умершего к его наследникам, и последние вправе распоряжаться ею по своему усмотрению.

Приводится следующий случай из судебной практики Франции. Муж Корин Паркале, умерший от рака, успел сдать перед смертью свою сперму в банк-холодильник. Вдова решила потребовать ее для того, чтобы при помощи гетерогенного зачатия родить ребенка. Однако банк отказался выдать требуемый вклад, поскольку покойный супруг не оставил никаких распоряжений на случай смерти. Корин Паркале обратилась с иском

в суд. Прокурор требовал в иске отказать, так как иное решение, по его словам, нарушило бы право на "физическую целостность" умершего. Суд, однако, решил дело в пользу вдовы <*>.

<*> См.: Кулагин М.И. Указ. соч.

Схожие ситуации возможны и в нашем правоприменении. Так, к примеру, ст. 8 Закона РФ от 22 декабря 1992 г. "О трансплантации органов и (или) тканей человека" установлена презумпция согласия покойного, данного им при жизни, и согласия его близких родственников на изъятие органов и (или) тканей у трупа для их трансплантации реципиенту <*>.

<*> BBC РФ. 1993. N 2. Ст. 62; СЗ РФ. 2000. N 26. Ст. 2738.

Таким образом, отечественный законодатель также близок к тому, чтобы признать органы и ткани человека вещами *sui generis* - "вещами особого рода". К тому же перечень объектов гражданских прав, приведенный в ст. 128 ГК, не может быть замкнутым в принципе. Установленный ч. 4 ст. 1 Закона "О трансплантации..." запрет на куплю-продажу органов и (или) тканей человека в целом не меняет ситуацию, поскольку, во-первых, подобный запрет не означает невозможности органов и (или) тканей человека быть предметом иных сделок, связанных с их отчуждением; во-вторых, изъятие органов и (или) тканей допускается и у живого донора с его согласия (т.е.

человек самостоятельно распоряжается принадлежащими ему органами и (или) тканями); в-третьих, платное донорство допускается ст. 1 Закона РФ от 9 июня 1993 г. "О донорстве крови и ее компонентов" <*>. Кроме того, согласно ч. 2 ст. 15 Закона "О трансплантации...", его действие не распространяется на препараты и пересадочные материалы, для приготовления которых использованы тканевые компоненты, т.е., с одной стороны, допускается купля-продажа указанных препаратов и материалов, в том числе, с участием учреждений здравоохранения, а, с другой, учитывая содержание ст. 8 Закона, становится неясным, имеет ли вообще какое-то правовое значение несогласие покойного при жизни и его близких родственников на изъятие тканей для иных целей, нежели трансплантация реципиенту.

<*> BBC РФ. 1993. N 28. Ст. 1064; СЗ РФ. 2000. N 19. Ст. 2024; 2001. N 17. Ст. 1638.

Все эти вопросы свидетельствуют о необходимости скорейшей выработки законодателем четкой позиции относительно данных проблем.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

Генкин Д.М. Право личной собственности в СССР. М., 1953.

Корнеев С.М., Крашенинников П.В. Приватизация жилищного фонда. Законодательство и практика. М., 1996.

Крашенинников П.В. Субъекты права собственности и иных вещных прав на жилые помещения // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. М., 1998.

Мозолин В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. М., 1992. С. 82 - 103.