

**ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО; ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЕ ПРАВО;
АДМИНИСТРАТИВНОЕ ПРАВО; ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ ПРАВО**

УДК 347.232.11

**БЕСХОЗЯЙНЫЕ НЕДВИЖИМЫЕ ВЕЩИ:
ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**

Аблятипова Н. А., Кравцова А. А.

Крымский филиал ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия»

В статье рассматриваются актуальные проблемы определения и правового регулирования бесхозяйных недвижимых вещей. Исследованы трудности, связанные с возможностью реализации установления права собственности путем давностного владения бесхозяйной недвижимой вещью, которые обуславливают необходимость совершенствования гражданско-правового механизма обеспечения реализации прав лиц, непосредственно владеющих либо заинтересованных во владении бесхозяйной недвижимой вещью.

Ключевые слова: бесхозяйные недвижимые вещи, приобретательная давность, владение, переход вещи в муниципальную собственность, частная и публичная собственность.

Конституция Российской Федерации и гражданское законодательство закрепляют и гарантируют один из важнейших принципов – принцип неприкосновенности собственности, который не только взаимосвязан с абсолютным характером права собственности, но и имеет непосредственную связь с объектом, без которого он не может существовать [1; 2]. Объекты гражданских правоотношений многообразны, многогранны и имеют свою уникальную специфику. Бесхозяйные недвижимые вещи представляют собой особый гражданско-правовой объект, однако многим проблемам, связанным с правовым режимом данной категории вещей, не уделено необходимого внимания, существует необходимость в совершенствовании механизма их правового регулирования, что обуславливает актуальность данной работы.

Изучением бесхозяйных недвижимых вещей занимался ряд отечественных и зарубежных юристов. Среди отечественных исследователей важную роль в изучении данной проблемы сыграли работы Э. А. Гряды, Е. П. Черновола и Н. Ю. Чельшевой, О. И. Баженовой, Э. С. Искужиной, М. Г. Ишбулатова, З. К. Кондратенко, И. Б. Кондратенко, А. Б. Елизарова, Н. В. Кляус. Среди зарубежных ученых важный вклад в исследование категории бесхозяйных недвижимых вещей внес О. А. Абрамович. Проблема определения и правового регулирования бесхозяйных недвижимых вещей характеризуется средней степенью разработанности в научной литературе, поскольку большинство работ посвящено в целом категории недвижимых вещей, отдельно недвижимым вещам приобретательной давности, способам установления права собственности на недвижимые вещи, тем не менее многие проблемные вопросы бесхозяйных недвижимых вещей остаются неосвещенными.

Целью исследования является рассмотрение и изучение проблемных вопросов определения и правового регулирования бесхозяйных недвижимых вещей.

Гражданско-правовое законодательство закрепляет следующие черты, которые характеризуют вещь как бесхозяйную: 1) вещь не имеет собственника; 2) собственник вещи неизвестен; 3) собственник отказался от права собственности на вещь, если иное не предусмотрено законами [2].

Следует подчеркнуть, что факт того, что собственник непосредственно не владеет вещью либо не нуждается в ней, не означает, что собственник отсутствует. Независимо от указанных факторов и притязаний третьих лиц исключительно собственник правомочен независимо определять юридическую судьбу вещи. Критерий «нуждаемости» никоим образом не может выступать в качестве основания приобретения либо прекращения права собственности на вещь.

В общем виде можно выделить следующие важные проблемы определения и правового регулирования бесхозяйных недвижимых вещей.

Одной из проблем является отсутствие четких критериев ограничения понятия недвижимой вещи от понятия движимой вещи, в частности в отношении специфичных объектов гражданско-правового регулирования, таких как передвижной дом, затонувшее имущество.

Условный характер термина «бесхозяйная вещь», поскольку отсутствие фактического владения хотя и формально относит вещь к категории бесхозяйной, тем не менее не влечет лишения права собственности на вещь. Существенного различия не возникает и при осуществлении отказа от права собственности, ст. 236 ГК РФ подчеркивает, что до момента приобретения права собственности на такое имущество иным лицом за собственником сохраняются его права и обязанности [2]. Данная проблема поддерживается Грядой Э. А. [3].

Гражданское законодательство предусматривает возможность поступления бесхозяйного недвижимого имущества в частную и государственную собственность только в силу приобретательной давности, в то время как для его поступления в муниципальную собственность (в собственность города федерального значения), кроме того, предусмотрено и в судебном порядке. В связи с этим актуален следующий вопрос: является ли требование о признании судом права муниципальной собственности (собственности города федерального значения) правом органа местного самоуправления или закон возлагает на него обязанность. Данная проблема находит поддержку в работах Э. А. Гряды [3], А. Б. Елизарова [4]. Кроме того, Кляус Н. В. в своей работе отражает позицию о том, что данное требование представляет собой законный интерес органов местного самоуправления [5].

Вышеуказанная проблема обуславливает следующее обстоятельство: при определении права собственности на недвижимую бесхозяйную вещь выявлен конфликт между приобретением права муниципальной собственности (собственности города федерального значения) путем постановления на учет недвижимой вещи в качестве бесхозяйной (п. 3, п. 4 ст. 225 ГК РФ) и приобретательной давностью (п. 2 ст. 225, ст. 234 ГК РФ) [2]. Представляется необходимым разграничение параметров приобретения права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи в административном порядке и частно-правовом. Кто будет иметь приоритет: фактический владелец или орган местного самоуправления?

Неоднозначный характер носит отсутствие сведений о собственнике или законном владельце в публичных реестрах как основание для постановления на учет объекта недвижимости в качестве бесхозяйной вещи с целью последующего признания

права муниципальной собственности (собственности города федерального значения). Вопрос о правильности данного основания обусловлен потенциальным наличием таких существенных обстоятельств, как несвоевременная подача регистрирующему органу правоустанавливающих документов в случае перехода права собственности на недвижимую вещь; фактическое владение некоторого лица. Данную проблему поддерживает Кондратенко З. К. [6]. Представляется, что учет перечисленных обстоятельств является необходимым, отсутствие сведений в публичных реестрах не является достаточным основанием для признания недвижимой вещи бесхозяйной и обращения ее в муниципальную собственность (собственность города федерального значения).

Проблемный характер носят различные доктринальные подходы к пониманию условий приобретения права собственности в силу приобретательной давности, которые включают разные позиции в отношении объединения и разграничения понятий приобретательной давности и добросовестности приобретения, момента начала течения срока приобретательной давности, проблемы увеличения срока необходимого фактического владения вещью для приобретения на нее права собственности по причине виндикационного требования. Данный вопрос исследует З. К. Кондратенко и И. Б. Кондратенко [7].

Проблемными являются правовой режим и судьба недвижимых вещей, которые приняты на учет и относятся к категории бесхозяйных, однако публичный властный орган не реализует предоставленное ему абзацем 2 п. 3 ст. 225 ГК РФ [2] право: не обращается в суд в целях признания за ним права собственности на данные вещи. Кроме того, подчеркивается отсутствие правовой регламентации необходимых оснований для принятия решения о таком обращении. Особое значение данная проблема имеет в отношении объектов, которые могут представлять опасность для окружающей среды и непосредственно населения муниципального образования. Данная проблема поддерживается Э. А. Грядой [3], А. Б. Елизаровым [4], Э. С. Искужиной, М. Г. Ишбулатовым [8].

Дискуссионный характер носит термин «признание» судом права муниципальной собственности (собственности города федерального значения), поскольку решение суда является правоустанавливающим, как отмечает Гряда Э. А., оно «носит не констатирующий характер, а конститутивный (создающий)» [3], подобной позиции придерживается Кляус Н. В., подчеркивая, что моментом возникновения права собственности органов местного самоуправления считается не вступление решения суда в законную силу, государственная регистрация такого права на основании судебного решения [5].

Представляется, что одной из важнейших проблем является вопрос о возможности установления права собственности путем давностного владения бесхозяйной недвижимой вещью и вытекающая из этого проблема о праве органов местного самоуправления (городов федерального значения) или возложении на них обязанности принять в свою собственность бесхозяйное недвижимое имущество. Обуславливается это тем, что такая ситуация влечет конфликт приоритетов частной и публичной собственности, нарушение принципа беспрепятственного осуществления гражданских прав, принципа равенства субъектов. Рассмотрим эти проблемы детальнее.

Гражданское законодательство предусматривает возможность установления права собственности на вещь путем давностного владения ею. Однако, по мнению

Е. П. Чорновол и Н. Ю. Чельшевой, данная возможность исключается в случае, если данная вещь относится к категории бесхозяйной недвижимой, и органы местного самоуправления намерены установить на нее право собственности [9]. Законодателем делается исключение для публичных гражданско-правовых субъектов, предусматривается возможность перехода права собственности на бесхозяйную недвижимую вещь к муниципальным образованиям (городам федерального значения), на территории которых данная вещь находится – получает закрепление правило об «оккупации» [10].

Соответствующие органы, осуществляющие государственную регистрацию права на недвижимое имущество, принимают на учет бесхозяйные недвижимые вещи, по заявлению указанные в п. 3 и п. 4 ст. 225 ГК публичных субъектов. Данные субъекты по истечении года со дня постановки на учет бесхозяйной недвижимой вещи могут обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. Гражданское законодательство прямо не предусматривает основания отказа в удовлетворении данного иска судом. Таким образом, ставятся под угрозу права лиц, которые хотя и не являются собственниками, но открыто и добросовестно владеют такой недвижимой вещью, а также возможность реализации установления права собственности на нее по давности владения; поскольку нет оснований не признать данные недвижимые вещи бесхозяйными и не поставить их на учет в качестве таковых соответствующими регистрационными органами в силу того, что п. 1 ст. 225 ГК РФ содержит следующее предписание: «Бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которую собственник отказался» [2].

Сторонники мнения, что на органы местного самоуправления вопреки диспозитивному характеру ст. 225 ГК РФ возлагается обязанность принять бесхозное имущество в муниципальную собственность, аргументируют свою позицию тем, что такая обязанность может быть закреплена в ином федеральном законе, обязывание, в отличие от уполномочивания, позволяет избежать нарушения прав и законных интересов субъектов права. Кроме того, считается, что именно обязывание позволяет достичь такую цель, как преодоление препятствий, обусловленных отсутствием собственника, в осуществлении своих полномочий органами местного самоуправления [3].

С данной точкой зрения нельзя согласиться, поскольку в случае признания такой обязанности за органами местного самоуправления следует придание приоритета публичному праву собственности перед частным, которым могут быть наделены лица по давности владения, что противоречит частноправовой природе гражданского права. Кроме того, в случае, если недвижимое имущество является бесхозяйным и лицо открыто владеет и пользуется им, если принятие такого рода собственности органами местного самоуправления относится к их обязанности, то лицо лишается правомочия владеть и потенциальной возможности в будущем быть признанным собственником по давности владения, что нарушает принцип беспрепятственного осуществления гражданских прав.

Следовательно, возможность перехода бесхозяйного недвижимого имущества в муниципальную собственность, обращение органов местного самоуправления в суд о признании за ними права собственности на данное имущество необходимо рас-

считать как правомочие. Переход бесхозяйного недвижимого имущества в муниципальную (публичную) собственность должен носить субсидиарный (восполняющий) характер с целью обеспечения прав и законных интересов участников гражданских правоотношений, непосредственно заинтересованных во владении таким имуществом, только при отсутствии таких лиц необходимо передавать бесхозяйное недвижимое имущество в муниципальную собственность во исполнение органами местного самоуправления (городов федерального значения) своих полномочий и обеспечение интересов граждан.

Следующим подтверждением правомочия, а не обязанности органов местного самоуправления является и то, что абзац 3 п. 3 ст. 225 ГК РФ хоть и не закрепляет конкретных оснований отказа в удовлетворении иска о признании поступившей в муниципальную собственность бесхозяйной недвижимой вещи, тем не менее предусматривает такую возможность и правовые последствия, которые свидетельствуют о защите прав оставившего ее собственника и использования приобретательной давности другими лицами [2]. Кроме того, в постановлении Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ говорится, что предварительная постановка бесхозяйного недвижимого имущества государственным регистратором по заявлению публичного субъекта (органа местного самоуправления или города федерального значения), на территории которого оно находится, и последующий отказ судом права собственности этими субъектами на данную вещь «не являются необходимым условием для приобретения права частной собственности на этот объект третьими лицами в силу приобретательной давности» [11]. Среди доказательств рассматриваемого деяния как меры возможного поведения публичных субъектов является и отсутствие сроков, в течение которых органы местного самоуправления (городов федерального значения) обязаны принять бесхозяйное недвижимое имущество в свою собственность.

Таким образом, вышеизложенное позволяет сделать следующие выводы: термин «бесхозяйная недвижимая вещь» носит условный характер; гражданское право наделяет органы местного самоуправления (городов федерального значения) правом принять в свою собственность бесхозяйную недвижимую вещь, но не обязанностью; гражданско-правовое законодательство нуждается в совершенствовании механизма обеспечения реализации прав лиц, непосредственно владеющих либо заинтересованных во владении бесхозяйной недвижимой вещью, обеспечении баланса интересов между публичными и частными субъектами по поводу бесхозяйных недвижимых вещей, гарантий принципа равенства данных субъектов.

Данное обстоятельство позволяет выделить такие перспективные направления исследований, как разработка концепции механизма обеспечения прав и защиты законных интересов лиц, добросовестно и открыто владеющих бесхозяйной недвижимой вещью; правовой режим и судьба недвижимых вещей, принятых на учет государственным регистратором в качестве бесхозяйных, но в отношении которых публичный субъект не реализует право принятия в муниципальную собственность (собственность городов федерального значения); правовое регулирование отдельных объектов недвижимости, обладающих определенной спецификой.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации, 04.08.2014, № 31, ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья и четвертая: текст с изменениями и дополнениями на 1 октября 2018 года. – Москва: Эксмо, 2018. – 608 с.
3. Грядя Э. А. Основания приобретения права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи // Власть Закона. – 2013. № 2 (14). – С. 63–76.
4. Елизаров А.Б. Административно-правовой статус бесхозяйного имущества // Вестник Омской юридической академии – 2010. – № 2 (13). – С. 6–18.
5. Кляус Н. В. Некоторые проблемы предмета судебной защиты в гражданском процессе по делам особого производства // Арбитражный и гражданский процесс – 2006. – №8. – С. 14–20.
6. Кондратенко З. К. К вопросу об условиях приобретения права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи // Правовое развитие России XXI века: актуальные задачи юридической науки и практики: сборник статей Всероссийской научно-практической конференции, посвященной 25-летию юбилею институту права Челябинского государственного университета (Челябинск, 24–26 мая 2016). Челябинск: ООО «Полиграф-мастер», 2016. – С. 189–194.
7. Кондратенко З. К., Кондратенко И. Б. Условия приобретения права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи в силу приобретательной давности – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/usloviya-priobreteniya-prava-sobstvennosti-na-beshozaaynye-nedvizhimyeveshchi-v-silu-priobretatelnoy-davnosti>
8. Искужина Э. С., Ишбулатов М. Г. Бесхозяйная недвижимая вещь // Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов: 5-я Всероссийская научно-техническая интернет-конференция. Под редакцией И.А. Басовой (Тула, 23–27 декабря 2015). Тула: Тульский государственный университет, 2015. – С. 64–66.
9. Чельшева Н. Ю., Чорновол Е. П. Приобретение права собственности по давности владения: становление, состояние и перспективы развития правового регулирования // Вестник Уральского юридического института МВД России. – 2017. – № 1. – С. 37–43.
10. Возникновение, прекращение и защита права собственности: Постатейный комментарий глав 13, 14, 15 и 20 Гражданского кодекса Российской Федерации / Под ред. П. В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2009. – 254 с. (Комментарии к Гражданскому кодексу Российской Федерации)
11. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://study.garant.ru/#/document/1795065/paragraph/67:2>

Ablyatipova N.A., Kravtsova A.A. The ownerless immovable thing: problems of definition and legal regulation // Scientific notes of V. I. Vernadsky crimean federal university. Juridical science. – 2018. – Т. 3 (70). № 4. – P. 262–268.

The important problems of definition and legal regulation of the ownerless immovable thing are analyzed. The article provides an investigation of difficulties related to the possibility of establishing the right of ownership by way of acquisitive prescription of the ownerless immovable thing, which determine the necessity of improvement of civil-legal mechanism of guarantee of rights of persons directly owning or interested in the possession of the ownerless immovable thing.

Keywords: ownerless immovable thing; acquisitive prescription; possession; transfer of items in the municipal property; private and public property.

Spisok literatury:

1. Konstitutsiya Rossiiskoi Federatsii (prinyata vsenarodnym golosovaniem 12.12.1993) (s uchetom popravok, vnesennykh Zakonami RF o popravkakh k Konstitutsii RF ot 30.12.2008 N 6-FKZ, ot 30.12.2008 N 7-FKZ, ot 05.02.2014 N 2-FKZ, ot 21.07.2014 N 11-FKZ) // *Sobranie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii*, 04.08.2014, № 31, st. 4398.
2. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii. Chasti pervaya, vtoraya, tret'ya i chetvertaya: tekst s izmeneniyami i dopolneniyami na 1 oktyabrya 2018 goda. – Moskva: Eksmo, 2018. – 608 s.
3. Gryada E.A. Osnovaniya priobreteniya prava sobstvennosti na beskhozyainye nedvizhimye veshchi // *Vlast' Zakona*. – 2013. № 2 (14). – S. 63-76.
4. Elizarov A.B. Administrativno-pravovoi status beskhozyainogo imushchestva // *Vestnik Omskoi yuridicheskoi akademii* – 2010. – № 2 (13). – S. 6-18.
5. Klyaus N.V. Nekotorye problemy predmeta sudebnoi zashchity v grazhdanskom protsesse po delam osobogo proizvodstva // *Arbitrazhnyi i grazhdanskii protsess* – 2006. №8. – S. 14-20.
6. Kondratenko Z. K. K voprosu ob usloviyakh priobreteniya prava sobstvennosti na beskhozyainye nedvizhimye veshchi // *Pravovoe razvitie Rossii XXI veka: aktual'nye zadachi yuridicheskoi nauki i praktiki: sbornik statei Vserossiiskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, posvyashchennoi 25-letnemu yubileyu institutu prava Chelyabinskogo gosudarstvennogo universiteta (Chelyabinsk, 24-26 maya 2016)*. Chelyabinsk: OOO "Poligraf-master", 2016. – S. 189-194.
7. Kondratenko Z.K., Kondratenko I.B. Usloviya priobreteniya prava sobstvennosti na beskhozyainye nedvizhimye veshchi v silu priobretatel'noi davnosti – [Elektronnyi resurs]. – Rezhim dostupa: <https://cyberleninka.ru/article/n/usloviya-priobreteniya-prava-sobstvennosti-na-beshozyaynye-nedvizhimyeveshchi-v-silu-priobretatelnoy-davnosti>
8. Iskuzhina E.S., Ishbulatov M.G. Beskhozyainaya nedvizhimaya veshch' // *Kadastr nedvizhimosti i monitoring prirodnykh resursov: 5-ya Vserossiiskaya nauchno-tekhnicheskaya internet-konferentsiya*. Pod redaktsiei I.A. Basovoi (Tula, 23-27 dekabrya 2015). Tula: Tul'skii gosudarstvennyi universitet, 2015. – S. 64-66.
9. Chelysheva N.Yu., Chornovol E.P. Priobretenie prava sobstvennosti po davnosti vladeniya: stanovlenie, sostoyanie i perspektivy razvitiya pravovogo regulirovaniya // *Vestnik Ural'skogo ridicheskogo instituta MVD Rossii*. – 2017. – № 1. – S. 37-43.
10. Vozniknovenie, prekrashchenie i zashchita prava sobstvennosti: Postateinyi kommentarii glav 13, 14, 15 i 20 Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii / Pod red. P.V. Krashennnikova. – M.: Statut, 2009. – 254 s. (Kommentarii k Grazhdanskomu kodeksu Rossiiskoi Federatsii)
11. Postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda RF i Plenuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF ot 29 aprelya 2010 g. N 10/22 «O nekotorykh voprosakh, voznikayushchikh v sudebnoi praktike pri razreshenii sporov, svyazannykh s zashchitoy prava sobstvennosti i drugih veshchnykh prav» – [Elektronnyi resurs]. – Rezhim dostupa: <http://study.garant.ru/#/document/1795065/paragraph/67:2>