

ОТКАЗ ОТ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

В статье рассматривается новое для российского гражданского законодательства основание прекращения права собственности – отказ от права собственности. Автор определяет юридическую природу отказа, а также пределы, порядок и последствия его осуществления, вносит предложения по совершенствованию правового регулирования.

Прекращение права собственности по воле собственника возможно тремя способами: посредством уничтожения вещи, отчуждения и отказа от права собственности. Уничтожение вещи собственником – это действие, вызывающее правовые последствия (прекращение права) независимо от отношения к этим последствиям собственника в силу самого факта уничтожения. Отчуждение и отказ от права собственности – действия волевые и целенаправленные. Отчуждение вещи представляет собой действия собственника, направленные на прекращение права собственности и перенесение его на другое лицо. В отличие от отчуждения, которое предполагает одновременное определение и нового собственника, при отказе от права собственности собственник выражает волю на прекращение своего права собственности без указания правопреемника. Для отказа от права собственности необходимо либо объявить об отказе, либо совершить другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество. Для обеспечения непрерывности существования субъекта на стороне собственника п. 2 ст. 236 ГК РФ предусматривает, что отказ от права собственности не влечет за собой для собственника прекращения права на соответствующее имущество до приобретения права собственности на него другим лицом. Поэтому собственник, отказавшийся от права собственности на объекты недвижимости, может возобновить владение, пользование и распоряжение, если только другое лицо не приобрело к этому моменту права собственности на них.

Отказ от права собственности (*derelictio*), «покидание вещи с намерением избавиться от нее» [1], не имел особенного значения в предшествующие исторические периоды развития российского гражданского права, не определялся законодательно и, зачастую, доктриной гражданского права не рассматривался в качестве самостоятельного основания прекращения права собственности. Такого основания прекращения права собственности, как отказ от права, не предусматривал ни Гражданский кодекс РСФСР 1922 г., ни Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. Это отношение к отказу, по замечанию Д.И. Мейера, объяснялось юридической судьбой вещи, от которой собственник отказывался: она в качестве бесхозяйной поступала в собственность государства [2. С. 96].

Между тем, несмотря на такое очевидное для собственника последствие, возникающее при «отречении собственника от его права» [2. С. 95], его действия нельзя рассматривать как отчуждение: «Кто отрекается от права собственности на вещи, тот не интересуется ее дальнейшей судьбой, не имеет в виду, чтобы она сделалась собственностью государства» [2. С. 96] и, соответственно, не выражает свою волю на передачу права собственности государству. Однако предопределенность, в силу

закона, юридической судьбы бесхозяйной вещи не могла не сказаться на отношении и законодателя, и доктрины к отказу от права собственности.

Гражданский кодекс РФ восстановил историческое значение отказа, указав его в перечне оснований прекращения права собственности (п. 1 ст. 235) и сформулировав некоторые положения об отказе в ст. 236 «Отказ от права собственности».

Для прекращения права требуется, чтобы лицо, совершающее этот распорядительный акт, осознавало вызываемые им последствия и стремилось к их наступлению. Отказ от права собственности – это волевое действие собственника, совершенное им для прекращения права собственности. По сочетанию воли и волеизъявления отказ от права следует относить к сделкам, направленным на прекращение права, от которого собственник отказался. Имущество, от права на которое собственник отказался, приобретает особый правовой статус бесхозяйного имущества (п. 1 ст. 225 ГК РФ). Поскольку для возникновения таких правовых последствий достаточным является волеизъявление одной стороны (собственника вещи), эта сделка относится к числу односторонних.

В нормах об отказе от права собственности не указываются какие-то специальные условия совершения этой сделки по распоряжению имуществом. Следовательно, имеют значение общие условия и пределы осуществления собственником правомочия распоряжения, такие как дееспособность гражданина, согласие органа опеки и попечительства и т.п.

Форма совершения отказа от права собственности определена ст. 236 ГК РФ следующим образом: объявление об этом либо совершение других действий. Из этого следует, что закон не обязывает совершать отказ от права собственности, в том числе на недвижимость, письменно, а допускает такой способ выражения воли собственника, как конклюдентные действия. Отсутствие строгости формы вполне обоснованно в отношении движимых вещей, отказ от права собственности на которые осуществляется путем их оставления, выбрасывания. Такое фактическое поведение собственника достаточно красноречиво выражает для прочих лиц его намерения и не нуждается в каком-либо словесном подтверждении. Представляется, что отказ от права собственности на недвижимость должен быть формализован. Оставление собственником недвижимости, ее «заброшенность», которая проявляется в отсутствии собственника, неосуществлении им пользования, эксплуатации, заботы может означать и отказ от права собственности, и отказ от осуществления права. Отказ от осуществления прав (владения, пользования, распоряжения) не влечет прекращения принадлежащих лицу прав, за исключением случаев, предусмотренных законом (п. 2 ст. 9 ГК РФ). Для обеспечения определенности и очевидности отказа от права собственности на

объект недвижимости в нормах гражданского законодательства необходимо закрепить правило о подаче собственником заявления об этом. Исходя из предусмотренного п. 3 ст. 225 ГК РФ решения судьбы бесхозяйной недвижимости, такое заявление должно подаваться в орган местного самоуправления, на территории которого бесхозяйная недвижимость находится.

Отказ от права собственности как сделка не подлежит государственной регистрации. Этот вывод следует из отсутствия прямого указания закона на необходимость регистрации такой сделки. В соответствии со ст. 164 ГК РФ сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Из этой отсылочной нормы следует, что сделки с недвижимостью не всегда являются объектами государственной регистрации, а только в указанных в законе случаях.

Такое толкование этого положения широко представлено в доктрине гражданского права и закреплено в информационном письме Президиума высшего арбитражного суда РФ от 16 февраля 2001 г. «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»» [3]. Поскольку права собственности на недвижимые вещи, их возникновение и прекращение подлежат государственной регистрации и возникают с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8 и п. 1 ст. 131 ГК РФ), то для возникновения права собственности на оставленную недвижимость у другого лица требуется государственная регистрация права приобретателя.

С момента такой регистрации, т.е. с момента приобретения права собственности на имущество другим лицом, происходит прекращение права собственности у лица, отказавшегося от права в отношении соответствующего имущества (п. 2 ст. 237 ГК РФ). Однако ни основания, ни порядок совершения соответствующих регистрационных действий в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не получили нормативного закрепления. Между тем, это необходимо для полноты правового режима оставленной собственником недвижимости.

Незавершенность в решении вопроса сказывается и при осуществлении бухгалтерского учета зданий и сооружений как основных средств. Пункт 29 Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденного Минфином РФ от 30 марта 2001 г. № 26н (в ред. приказа Минфина РФ от 18.05.2002 № 45н), устанавливает исчерпывающий перечень оснований списания с бухгалтерского учета основных средств: «В случаях продажи, безвозмездной передачи, списания в случае морального и физического износа, ликвидации при авариях, стихийных бедствиях и иных чрезвычайных ситуациях, передачи в виде вклада в уставный (складочный) капитал других организаций». Отказ от права собственности не назван Положением в качестве способа выбытия объектов учета, что делает проблематичным осуществление необходимых для юридических лиц учетных операций.

Отказ от права собственности следует отличать от односторонних волевых действий обладателей иных ограниченных вещных прав, а также обязательствен-

ных прав, направленных на их прекращение: отказ от права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (п. 3 ст. 53 Земельного кодекса РФ); односторонний отказ от исполнения договора (п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса РФ) и т.п.

Отличие заключается, во-первых, в правовых последствиях: такие действия прекращают соответствующее право на вещь, не создавая ее бесхозяйности. Во-вторых, в порядке совершения действий, направленных на прекращение ограниченных вещных прав, а также обязательственных прав. Отказ от права собственности совершается в виде публичного акта, обращенного к неопределенному кругу лиц. Отказ от прав иных, чем право собственности, должен быть обращен к собственнику вещи, права которого после этого освобождаются от обременений правами других лиц.

Так, несмотря на отсутствие прямого указания Гражданского кодекса, заявить об отказе от имущества могут обладатели таких ограниченных вещных прав, как право хозяйственного ведения и оперативного управления. Помимо общих начал, принципов осуществления гражданских прав («по своему усмотрению») эта возможность следует из специальных правил об ограниченных вещных правах.

В частности, п. 3 ст. 299 ГК РФ устанавливает, что права хозяйственного ведения и оперативного управления прекращаются по основаниям и в порядке, предусмотренными ГК РФ, другими законами и иными правовыми актами для прекращения права собственности. Руководствуясь этими положениями, Президиум высшего арбитражного суда РФ обоснованно пришел к выводу о принципиальной возможности государственного унитарного предприятия отказаться от имущества, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения» [4]. Необходимо заметить, что принятый 14 ноября 2002 г. ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» [5] не предусмотрел прямого запрета на совершение такого вида распорядительных действий. В литературе предлагалось нормативно закрепить общее правило о запрете государственному унитарному предприятию отказываться от имущества [6].

Поскольку отказ от права хозяйственного ведения на отдельное имущество, закрепленное за унитарным предприятием, является актом распоряжения недвижимостью, то унитарное предприятие может это совершить только с согласия собственника (п. 2 ст. 295 ГК РФ; ст. 18, 19 ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях») и в указанных законом пределах. Учреждение может отказаться от права оперативного управления в отношении имущества, которым оно самостоятельно распоряжается.

Последствием отказа от права хозяйственного ведения или оперативного управления является прекращение соответствующего ограниченного вещного права. Имущество, от права на которое отказалось унитарное предприятие или учреждение, перестает быть за ним закрепленным, и, в соответствии с п. 4 ст. 214 и п. 3 ст. 215 ГК РФ, составляет казну Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, или частного собственника имущества учреждения, т.е. поступает в непосредственное владение, пользование и распоряжение собственника.

Нормы ГК РФ об отказе от права собственности, определяя сферу их применения по кругу лиц, называют граждан и юридические лица, т.е. обладателей права частной собственности. В связи с этим имеется необходимость рассмотрения вопроса о возможности отказа от права собственности публичных собственников: Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

В соответствии с п. 2 ст. 124 ГК РФ к Российской Федерации, субъектам Российской Федерации, а также муниципальным образованиям применяются нормы, определяющие участие в гражданских отношениях юридических лиц, если иное не вытекает из закона или особенностей данных субъектов. Федеральными законами прямо не установлены какие-либо особенности (запреты, ограничения и т.п.) прекращения права публичной собственности путем отказа от него. Представляется, что эти особенности предопределены, прежде всего, правовым режимом некоторых объектов права публичной собственности, а именно, объектов, изъятых из оборота, а также ограниченных в обороте, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности (пп. 2 и 3 ст. 129, п. 3 ст. 212 ГК РФ). Запрет оборота таких объектов, их принадлежность только определенным субъектам исключает возможность отказа от права собственности на эти объекты и, соответственно, переход их в разряд бесхозяйного имущества [7–8].

Кроме того, многие здания и сооружения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, относятся к объектам жилищно-коммунального и социально-культурного назначения. Правовой режим таких зданий и сооружений должен учитывать, что эти объекты имеют не только утилитарную (хозяйственную) ценность для их владельцев, но и несомненное общественное значение. Важнейшим способом гарантирования всему населению социальных благ и услуг социально-культурного характера является их социализация – существование за счет общественного, прежде всего, бюджетного финансирования [9].

Особая ценность объектов социальной сферы заключается в том, что они служат средством реализации конституционных прав граждан, в том числе в бесплатных для населения формах, создают необходимые условия жизнеобеспечения населения. Отказ от права собственности в таких случаях, будучи экономически оправданным и целесообразным, вступает в противоречие с общим благом, нарушает интересы нации, населения региона или определенного муниципального образования и потому недопустим как акт злоупотребления правом.

Ряд зданий и сооружений представляют не только экономическое и социальное значение, но и являются материальными носителями культурно-исторического наследия, важнейшими свойствами которых выступает способность быть первоисточниками знаний об исторических событиях и явлениях, оказывать эмоциональное, воспитательное и коммуникативное воздействие [10]. Двойственное значение этих объектов: частное и общественное, материальное и духовное, предопределяет ряд особенностей их правового режима, в том числе некоторые ограничения в правах собственников памятников культуры. Такие объекты с позиции

действующего законодательства могут находиться в равной степени в государственной, муниципальной и частной собственности.

Само по себе наличие статуса памятника исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) или местного значения не свидетельствует о его принадлежности определенному и исключительному собственнику. Однако таковыми чаще всего являются публичные образования. Объясняется это произошедшими в предшествующие исторические периоды национализацией и муниципализацией. Вне зависимости от того, кто является собственником объектов культурного наследия, это лицо несет конституционную обязанность «заботиться о сохранении исторического и культурного наследия, беречь памятники истории и культуры» (п. 3 ст. 44 Конституции РФ). В развитие этого положения Конституции РФ Гражданский кодекс и иные правовые акты об объектах культурного наследия [11] возлагают на их собственников обязанности обеспечить сохранение объекта с предоставлением для этих целей компенсации произведенных затрат и установлением ответственности за бесхозяйственное содержание культурных ценностей. Такие особенности правового режима памятников культуры, как представляется, не согласуются с возможностью отказа от права собственности на них.

Возникновение права собственности на бесхозяйные здания и сооружения, от которых собственник отказался, возможно двумя способами, указанными п. 3 ст. 225 ГК РФ. Во-первых, это судебное признание бесхозяйной недвижимой вещи, поступившей в муниципальную собственность. Орган местного самоуправления, на территории которого эта недвижимость находится, имеет право инициировать процесс признания такой недвижимости муниципальным имуществом. Для этого установлены особые условия и порядок. Такую бесхозяйную недвижимость по заявлению органа местного самоуправления принимают на специальный учет органы, осуществляющие государственную регистрацию на недвижимое имущество и сделок с ним. Это положение п. 3 ст. 225 ГК РФ не находит поддержки в ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», который не относит к компетенции учреждений юстиции какие-либо учетные функции. А поскольку учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним вправе осуществлять только деятельность, предусмотренную законом (п. 4 ст. 9), то оно и не может вести учет бесхозяйной недвижимости.

Между тем в Российской Федерации созданы органы государственного технического учета объектов градостроительной деятельности, включая и бесхозяйные объекты [12], а также органы кадастрового учета земельных участков [13]. Поскольку постановка на учет выявленного органом местного самоуправления объекта бесхозяйной недвижимости не отражает ни совершение сделки с ним, ни возникновение, переход, прекращение или обременение права на него, то нет и основания для возложения на учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним такой обязанности. Это действие, имеющее сугубо учетное, информационное значение, должно осуществляться органами государственного технического

учета (в отношении объектов градостроительной деятельности) и органами кадастрового учета (в отношении земельных участков).

Вторым условием возникновения права муниципальной собственности на бесхозяйную недвижимость является истечение года со дня постановки этого объекта на специальный учет. Гражданский кодекс устанавливает судебный порядок признания права муниципальной собственности по требованию органа, уполномоченного управлять муниципальным имуществом. Право муниципальной собственности, установленное вступившим в законную силу решением суда, подлежит государственной регистрации (ст. 28 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Если недвижимость не признана по решению суда муниципальной собственностью и не принята вновь во владение оставившим ее собственником, то она может быть приобретена в собственность другим лицом в силу приобретательной давности (п. 3 ст. 225 ГК РФ). Правила о приобретательной давности, закрепленные ст. 234 ГК РФ, регулируют не только отношения, возникающие в связи с отказом от права собственности, но и прочие случаи бесхозяйного имущества и вообще беститульного владения. Незаконный владелец вещи, в том числе и бесхозяйной, приобретает право собственности при наличии установленных законом условий: срок непрерывного владения имуществом как своим собственным (15 лет для владельца недвижимостью);

открытость и добросовестность владения. Большинство из этих условий приобретения права собственности по давности владения выглядят неубедительно применительно к вещам, от которых собственник отказался. Так, при отказе собственника от права собственности на недвижимость трудно обосновать необходимость пятнадцатилетнего срока фактического беститульного владения вещью. Такой временной разрыв между «фактом» и «титлом» негативно сказывается на гражданском обороте, из которого ненужная собственнику вещь выбывает на столь длительное время. По отношению к недвижимым вещам, от которых собственник отказался, правильно было бы решить вопрос об условиях их приобретения безотносительно к срокам владения. Излишним представляется и фактор добросовестности давностного владельца, связанный с незаконностью владения [14]. Между тем вступление во владение недвижимостью, от права на которую собственник отказался, является действием правомерным, и потому не может оцениваться как добросовестное или недобросовестное.

Таким образом, состояние правового регулирования отказа от права собственности может быть оценено как начальный этап, решение его лишь в самом общем виде. Для реализации закрепленного Гражданским кодексом права собственника на отказ и прав других лиц на приобретение оставленного собственником имущества требуется дальнейшее развитие соответствующих правил, в том числе и в прочих правовых актах.

ЛИТЕРАТУРА

1. Бартошек М. Римское право: понятия, термины, определения. М.: Юрид. лит., 1989. С. 106.
2. Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2-х ч. М.: Статут, 1997. Ч. 2. С. 96.
3. Вестник высшего арбитражного суда РФ. 2001. № 4.
4. Постановление № 1198/01 от 31 июля 2001 г. // Вестник высшего арбитражного суда РФ. 2001. № 12. С. 65.
5. СЗ РФ. 2002. № 48. Ст. 4746.
6. Кряжевских К.П. Право оперативного управления и право хозяйственного ведения по российскому гражданскому праву. Автореф. дис. канд. юрид. наук. М., 2003. С. 9.
7. Суханов Е.А. Проблемы правового регулирования отношений публичной собственности и новый Гражданский кодекс // Гражданский кодекс России. М., 1998. С. 214.
8. Колпакова А.В. Формы собственности и их соотношение // Актуальные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2000. С. 131–132.
9. Болдов О.Н., Иванов В.Н., Розенфельд Б.А., Суворов А.В. Ресурсный потенциал социальной сферы в 90-е годы // Проблемы прогнозирования. 2002. № 1. С. 47, 53.
10. Кулемзин А.М. Охрана памятников в России как историко-культурное явление. Кемерово, 2001. С. 25–46.
11. ФЗ от 25 июня 2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» // СЗ РФ. 2002. № 26. Ст. 2519.
12. Положение об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, утвержденное постановлением Правительства РФ № 921 от 4 декабря 2000 г. // СЗ РФ. 2000. № 50. Ст. 4901.
13. ФЗ от 2 января 2000 г. «О государственном земельном кадастре» // СЗ РФ. 2000. № 2. Ст. 149.
14. Емельянов В.И. Разумность, добросовестность, незлоупотребление гражданскими правами. М.: Лекс-Книга, 2002. С. 91 и далее.

Статья представлена кафедрой гражданского права Юридического института Томского государственного университета, поступила в научную редакцию «Юридические науки» 15 мая 2003 г.