

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

СЕВЕРО-КАВКАЗСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ

Кафедра «Гражданское право и процесс»

Е. А. Одегнал

ВЕЩНОЕ ПРАВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Учебное пособие
для обучающихся очной формы обучения по направлению
подготовки 40.04.01 Юриспруденция

Черкесск
2024

УДК 347.2
ББК 67.404.1
О-41

Рекомендовано к изданию редакционно-издательским советом СКГА.
Протокол № 26 от «29» 09. 2023 г.

Рецензенты: Бекирова Ф.С. – к. ю. н., доцент кафедры ГПП

О-41 **Одегнал, Е.А.** Вещное право Российской Федерации: учебное пособие для обучающихся очной формы обучения по направлению подготовки 40.04.01 Юриспруденция / Е.А. Одегнал. – Черкесск: БИЦ СКГА, 2024.– 52 с.

УДК 347.7.2
ББК 67.404.1

Оглавление

Введение	4
Раздел 1. Вещное право как подотрасль гражданского права	5
Тема 1. Понятие, система и объекты вещные прав	5
Раздел 2. Право собственности в системе вещных прав	9
Тема 2. Право собственности: понятие, содержание и пределы	9
Тема 3. Формы собственности	12
Тема 4. Основания приобретения и прекращение права собственности	14
Тема 5. Право общей собственности	17
Раздел 3. Ограниченные вещные права	26
Тема 6. Понятие и виды ограниченных вещных прав. Право хозяйственного ведения. Право оперативного управления	26
Раздел 4. Защита вещных прав	33
Тема 7. Вещно-правовые и иные способы защиты вещных прав	33
Вопросы для самоподготовки	38
Темы для докладов	42
Комплект кейс-задач	44
Тестовые задания	45
Вопросы к зачету	49
Список сокращений	50
Список источников	51

Введение

Целью освоения дисциплины «Вещное право Российской Федерации» является формирование представления о месте вещного права в системе гражданского права как отрасли права; овладение знаниями о наиболее актуальных и дискуссионных проблемах вещного права, постижение которых способно составить представление о современном состоянии цивилистической науки в данной области, а также дать углубленное понимание основополагающих понятий, категорий и закономерностей развития гражданского права и его подотрасли – вещного права, формирование умения ориентироваться в правовом регулировании вещных правоотношений и в разъяснениях вещно-правовых норм в официальных позициях Верховного Суда Российской Федерации.

Основными задачами являются:

- изучение норм гражданского законодательства Российской Федерации и зарубежных стран в сфере защиты вещных прав;
- систематизация, закрепление и расширение теоретических и практических знаний в сфере регламентации вещных прав;
- формирование навыков самостоятельной научной работы и овладение методикой проведения исследований при решении правовых вопросов защиты вещных прав;
- выработка навыков правовой оценки ситуаций и практического применения гражданского законодательства, а также использования материалов судебной практики, связанной с защитой вещных прав.

Раздел 1. Вещное право как подотрасль гражданского права

Тема 1. Понятие, система и объекты вещные прав

1. Понятие вещного права.

Вещное право (лат. *jus reus*) – абсолютное субъективное гражданское право, обеспечивающее возможность его обладателю своими непосредственными действиями извлекать полезные свойства из самой индивидуально-определенной вещи (вещи как таковой) в целях удовлетворения своего собственного интереса. Лицо, обладающее вещным правом, осуществляет его самостоятельно, не прибегая для этого к каким-либо определённым действиям, содействию других обязанных лиц. Собственник вещи владеет, пользуется и распоряжается ею по своему усмотрению в пределах, установленных законом.

Вещные права можно разделить на 2 группы: на право собственности и на ограниченные вещные права.

Соответственно вещное право делится на институты права собственности и ограниченных вещных прав.

Вещное право является подотраслью гражданского права.

Вещное право как подотрасль гражданского права представляет собой систему правовых норм о правах лиц (субъектов гражданского права) на вещи.

Вещное право одна из правовых форм реализации отношений собственности. Вещные права обычно определяют как права, которые предоставляют их обладателям возможность непосредственного (независимо от какого-либо другого лица) воздействия на вещь.

Объект вещных права – это то или иное имущество, индивидуально-определённые или индивидуализированные предметы, недвижимость или движимое имущество.

Право собственности или ограниченное вещное право не может быть в отношении некой неконкретной вещи.

Индивидуально определенные вещи – это уникальные предметы, обладающие только им присущими характеристиками. Каждый объект недвижимого имущества является индивидуально определенным.

Для вовлечения в гражданский оборот и установления вещных прав в отношении вещей, определенных родовыми признаками, их индивидуализируют посредством помещения VIN номера, госномера, бирки и т.п.

См. ст. 130 ГК РФ.

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

2. Вещное право в объективном и субъективном смысле.

Вещное право (в объективном смысле) – это подотрасль гражданского права, система норм, регулирующих имущественные отношения, в которых управомоченное лицо осуществляет свое право на вещи, не нуждаясь в активных действиях третьих лиц.

Вещное право (в субъективном смысле) – предоставление управомоченному лицу непосредственной власти над вещью для осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения, как вместе, так и по отдельности, в пределах предусмотренных законом.

3. Признаки вещных прав:

– Объектом вещного права может выступать исключительно индивидуально-определённая вещь.

– Перечень вещных прав исчерпывающим образом определён действующим гражданским законодательством.

– Абсолютный характер вещного права: правообладателю соответствует обязанность неопределённого круга лиц воздерживаться от нарушения вещных прав этого лица.

– Вещным правам присуще право следования: переход вещного права от одного правообладателя к другому влечёт за собой переход всей совокупности обременений соответствующего права.

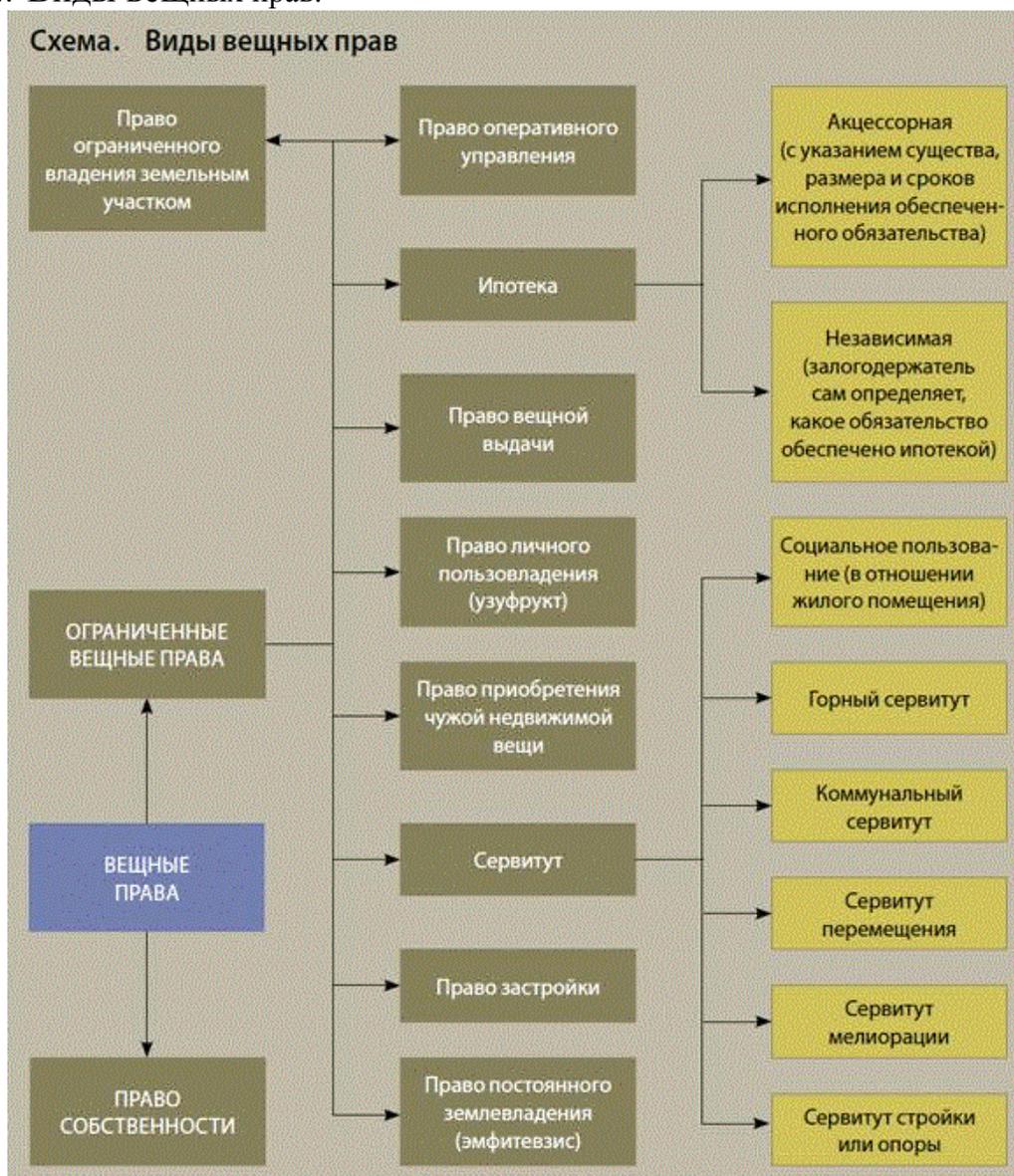
– Для охраны и обеспечения вещных прав действующим гражданским законодательством установлена система особых вещно-правовых способов защиты прав правообладателя.

– Бессрочный характер (присущ праву собственности);

– Требования, вытекающие из вещных прав, подлежат преимущественному удовлетворению по сравнению с требованиями, вытекающими из обязательных прав;

– Вещному праву присуще право следования.

4. Виды вещных прав.



5. Вещные права в системе гражданских прав.

С раздела, посвященного вещным правам, начинается изучение Особой (специальной) части гражданского права. Нормы о вещных правах составляют самостоятельную подотрасль гражданского права и соответственно этому особый раздел курса гражданского права.

Вещные права оформляют и закрепляют принадлежность вещей (материальных, телесных объектов имущественного оборота) субъектам гражданских правоотношений, иначе говоря, статику имущественных отношений, регулируемых гражданским правом. Этим они отличаются от обязательственных прав, оформляющих переход вещей и иных объектов гражданских правоотношений от одних участников (субъектов) к другим (динамику имущественных отношений, т.е. собственно гражданский оборот), а также от исключительных прав, имеющих объектом нематериальные результаты творческой деятельности, либо средства индивидуализации товаров.

Юридическую специфику вещных прав составляет, во-первых, их абсолютный характер, отличающий их от относительных, обязательственных прав.

Во-вторых, все вещные права оформляют непосредственное отношение лица к вещи, дающее ему возможность использовать соответствующую вещь в своих интересах без участия иных лиц.

Кроме того, они защищаются с помощью особых, вещно-правовых исков, что составляет их третью отличительную черту.

В-четвертых, специфика вещных прав в том, что их объектом могут служить только индивидуально определенные и индивидуализированные вещи, а потому с гибелью соответствующей вещи автоматически прекращается и вещное право на нее.

Категорией вещных прав охватывается, право собственности - наиболее широкое по объему правомочий вещное право, предоставляющее управомоченному субъекту максимальные возможности использования принадлежащего ему имущества.

В нее включаются иные, ограниченные (по сравнению с содержанием права собственности) вещные права.

6. Вещное правоотношение: понятие, особенности, структура.

Вещные правоотношения – правоотношения, фиксирующие статику имущественного положения субъектов. В них за управомоченным субъектом закрепляется возможность непосредственного воздействия на вещь и право отражения любых посягательств на нее со стороны третьих лиц.

Особенности вещного правоотношения:

– Абсолютный характер: управомоченному субъекту противостоят все и каждый члены общества.

– Обязанные субъекты играют пассивную роль: все и каждый обязаны воздерживаться от нарушения вещного права другого лица.

– Вещные правоотношения не основаны на договоре или обязательстве, а вытекают из права собственности.

– Нарушение вещного права может последовать от любого и каждого.

Структура вещного правоотношения:



Раздел 2. Право собственности в системе вещных прав

Тема 2. Право собственности: понятие, содержание и пределы

1. Собственность как экономическое отношение.

Как экономическая категория собственность отражает отношения между субъектами по поводу владения, присвоения, распределения и использования объектов материального мира. В экономике первостепенное значение имеет форма собственности на средства производства.

Собственность рассматривается как ресурс, который может удовлетворить потребности человека.

Объекты права собственности в экономическом смысле делятся на сырье, средства производства, средства потребления. При этом имеет значение сохранение объекта в его первоначальном виде или перенос его свойств на результат производственной деятельности.

2. Понятие права собственности в объективном и субъективном смысле.

В объективном смысле право собственности представляет собой совокупность норм права, образующих институт вещного права в системе гражданского права. Эти нормы права включают в себя в первую очередь положения ст. 8 и ст. 35 Конституции РФ, нормы раздела II Гражданского кодекса РФ. Кроме того, нормы публичного права, административного, уголовного устанавливают ответственность в случае нарушения права собственности, но при этом не относятся к вещному праву и не регулируют имущественные правоотношения.

В субъективном смысле право собственности представляет собой право управомоченного лица (собственника) определять характер и направления использования принадлежащего ему имущества. Содержание данного права раскрывается в трех правомочиях собственника (ст. 209 ГК РФ):

владение – основанная на законе возможность фактически обладать имуществом, господствования над вещью;

пользование – основанная на законе возможность использования имущества путем извлечения из него полезных свойств;

распоряжение – основанная на законе возможность изменять принадлежность, состояние и назначение имущества, определять фактическую и юридическую судьбу вещи.

Данные правомочия принадлежат собственнику одновременно, по отдельности они могут принадлежать и не собственнику (к примеру, арендатор обладает правом владения и пользования или только пользования, но не распоряжения, за исключением субаренды с согласия собственника).

Права собственника могут ограничиваться по закону или договору.

Осуществляя свои права, собственник не должен:

- нарушать закон;
- нарушать права и интересы других лиц,

– нарушать пределы осуществления права.

Собственник обязан:

– соблюдать целевое назначение отдельных объектов (жилые помещения, земельные участки);

– нести бремя содержания своего имущества и риск его случайной гибели, если иное не предусмотрено законом или договором.

Право собственности – это закрепленная возможность лица по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, одновременно неся бремя его содержания и риск случайной гибели.

3. Право собственности как институт гражданского права.

Право собственности – это институт гражданского права, представляющий собой совокупность правовых норм, закрепляющих и регулирующих отношения в связи с принадлежностью государству, юридическим и физическим лицам материальных благ.

Право собственности представляет собой основной институт вещного права и институт гражданского права.

Однако общим является понимание собственности как отношение человека к вещи. При этом на одной стороне этого отношения находится лицо, считающееся собственником, а на другой – все не собственники, т.е. все лица, которые обязаны считать данную вещь чужой. Эти лица обязаны воздерживаться от каких бы то ни было посягательств на чужую вещь и на волю собственника, определяющую судьбу данной вещи.

Собственность – это общественное отношение, что раскрывается посредством тех связей и отношений, в которые собственник вступает с другими людьми в процессе производства, распределения, обмена и потребления материальных благ.

Собственность - это имущественное отношение. Собственник обладает рядом специфических правомочий: владения, пользования и распоряжения.

Институт права собственности образуют нормы ГК РФ

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 17.1. Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места

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

4. Право собственности как вещное право.

Право собственности является наиболее полным абсолютным вещным правом. Только собственнику принадлежит вся триада правомочий: владение, пользование и распоряжение вещью. В связи с этим собственник несет риск гибели и случайного повреждения вещи и отвечает за вред, который его имуществом может быть причинен.

Право собственности следует за вещью. Право собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации, но право собственности, возникшее до 1997 года и не зарегистрированное до настоящего времени признается действующим и может быть зарегистрировано в любое время.

5. Правомочия собственника в различных правовых системах.

В англосаксонской традиции право собственности разделяется на права собственников: потребления, разрушения, видоизменения, использования, управления, продажи, дарения, получения дохода, сдачи в аренду, завещания, предоставления как залога, ограничения на не собственников, запреты на: присвоение, конфискацию, порчу, загрязнение, использование без разрешения.

В романо-германской системе право собственности рассматривается в узком смысле как разновидность вещного права. Собственность трактуется как вещь и устанавливается формальная неделимость имущественных прав. Из этого следует, что собственник какого-либо ресурса одновременно обладает правом владения, правом пользования и правом распоряжения.

6. «Доверительная собственность» и проблема «расщепленной собственности».

Траст (доверительная собственность) – это правоотношение, инициированное лицом, учредителем, путём передачи имущества под контроль доверенному собственнику для выгоды бенефициара или для конкретной цели.

Признаки траста:

– Передаваемое в траст имущество образует отдельный фонд и не является частью собственного имущества доверительного собственника.

– Титул собственности на данное имущество принадлежит доверительному собственнику или другому лицу, действующему от его имени.

– У доверительного собственника есть полномочия и обязательства управлять имуществом в соответствии с условиями учредительного акта и нести ответственность за такое управление.

– Структура траста включает три обязательных субъекта:

– Учредитель траста (Settler) – лицо, передающее имущество в управление.

– Доверительный собственник (Trustee) – лицо, получающее в ограниченную собственность и управление имущество.

– Бенефициар (Beneficiary) – лицо, в чьих интересах осуществляется управление имуществом, кто имеет право на получение дохода от управления этим имуществом.

Расщепленная собственность – часть отношения в трасте, сущность которой заключается в передаче определённого права на вещь, а не совокупности прав.

Тема 3. Формы собственности

1. Понятие и содержание права частной собственности.

Право частной собственности является одним из основных институтов частных прав и играет решающую роль в нашей жизни, поскольку обеспечивает человеку уверенность в материальном благополучии, защищает его интересы и обеспечивает свободу выбора.

Содержание права частной собственности включает в себя не только право владения, пользования и распоряжения вещами, но также право на возмещение ущерба за нарушения своих прав, право на защиту собственности от незаконных посягательств, а также право на преследование и передачу собственности по наследству.

Право частной собственности играет решающую роль в обеспечении стабильности и развития общества, способствуя сохранению и приумножению материальных благ и гарантируя человеку свободу в своих силах.

Право частной собственности - это право собственности граждан и право собственности юридических лиц.

Количество и стоимость находящегося в частной собственности имущества не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения устанавливаются законом в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав, законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Содержание права собственности неизменно включает в себя триаду правомочий собственника: владение, пользование, распоряжение вещью, не зависимо от того о какой форме собственности идет речь.

2. Субъекты и объекты права частной собственности.

Субъектами права частной собственности являются физические и юридические лица.

Самозанятые граждане и индивидуальные предприниматели как субъекты права собственности относятся к физическим лицам.

Несмотря на то, что при участии в гражданском обороте органы государственной власти и органы местного самоуправления приравнены к юридическим лицам, в данном аспекте, они не являются субъектами права частной собственности.

Те юридические лица, в которых 100% доля участия органа государственной власти или органа местного самоуправления, не являются субъектами права частной собственности.

Субъектами права частной собственности не являются государственные и муниципальные унитарные предприятия (к 01.01.2025г. такая организационно-правовая форма перестанет существовать).

Субъектами права частной собственности не являются государственные и муниципальные учреждения.

Субъектами права частной собственности могут быть юридические лица в организационно-правовой форме хозяйственных товариществ и обществ, производственные и потребительские кооператив, общественные объединения, религиозные организации, благотворительные, наследственные и иные фонды, объединения юридических лиц, а также иные организации, которые вправе создаваться в соответствии с законодательством РФ и иметь имущество на праве собственности.

К объектам права частной собственности закон относит любые виды имущества, за исключением объектов государственной, муниципальной собственности и отдельных видов имущества, которое согласно закону в частной собственности находиться не может.

3. Право государственной и муниципальной собственности в объективном и субъективном смысле: понятие и содержание.

Государственная и муниципальная собственность относятся к формам собственности.

Правом государственной собственности обладает Российская Федерация (федеральная собственность) и субъекты РФ (республики, края, области, города федерального значения, автономные области, автономные округам (собственность субъекта Российской Федерации).

Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

Имущество, находящееся в государственной собственности, закрепляется за государственными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с ст. 294, 296 ГК РФ.

Средства соответствующего бюджета и иное государственное имущество, не закрепленное за государственными предприятиями и учреждениями, составляют государственную казну Российской Федерации, казну республики в составе Российской Федерации, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа.

Отнесение государственного имущества к федеральной собственности и к собственности субъектов Российской Федерации осуществляется в порядке, установленном законом.

Правом муниципальной собственности обладают городские и сельские поселения и другие муниципальные образования.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица.

Имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с ст. 294, 296 ГК РФ.

Средства местного бюджета и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляют муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования.

Тема 4. Основания приобретения и прекращение права собственности

1. Приобретение права собственности.

Первоначальные способы возникновения права собственности:

- 1) приобретение права собственности на вновь изготовленную вещь (п. 1 ст. 218 ГК);
- 2) переработка (спецификация) (ст. 220 ГК);
- 3) обращение в собственность общедоступных вещей (ст. 221 ГК);
- 4) приобретение права собственности на бесхозяйное имущество (п. 3 ст. 218 ГК, ст. 225, 226, п. 1 ст. 235 и ст. 236 ГК);
- 5) находка (ст. 227-229 ГК);
- 6) безнадзорные животные (ст. 230-232 ГК);
- 7) клад (ст. 233 ГК);
- 8) приобретательная давность (ст. 234 ГК);
- 9) приобретение права собственности на самовольную постройку (ст. 222 ГК).

Производные способы приобретения права собственности:

- 1) национализация (ч. 3 п. 2 ст. 235 ГК, ст. 306 ГК);
- 2) приватизация (ст. 217 ГК, ч. 2 п. 2 ст. 235 ГК);
- 3) приобретение права собственности на имущество юр. лица при его реорганизации и ликвидации (п. 7 ст. 63 и абз. 3 п. 3 ст. 218 ГК);
- 4) обращение взыскания на имущество собственника по его обязательствам (п/п 1 п. 2 ст. 235 ГК, ст. 238 ГК);
- 5) приобретение права собственности по договору (ч. 1 п. 2 ст. 218);
- 6) приобретение права собственности в порядке наследования (ч. 2 п. 2 ст. 218 ГК)
- 7) реквизиция (ст. 242 ГК);
- 8) конфискация (ст. 243 ГК);
- 9) выкуп недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка, на котором оно находится (ст. 239 ГК);
- 10) выкуп бесхозяйственно содержимого имущества (ст. 240, 293 ГК);
- 11) выкуп домашних животных при ненадлежащем обращении с ними (ст. 241 ГК);

12) прекращение права собственности лица на имущество, которое не может ему принадлежать (п/п 2 п. 2 ст. 235 и ст. 238 ГК).

Титульное владение - это владение вещью, основанное на каком-либо праве (правовом основании, или титуле), вытекающем из соответствующего юридического факта.

Титулы собственности могут приобретаться различными способами, которые традиционно подразделяются на две группы:

Первоначальные: не зависят от прав предшествующего собственника на данную вещь.

Производные: право собственности на вещь возникает по воле предшествующего собственника (чаще всего - по договору с ним).

2. Гражданско-правовой режим бесхозных вещей.

Определение и порядок признания вещи бесхозной устанавливает гражданское законодательство.

Бесхозная вещь - это вещь, которая:

- никому не принадлежит;
- собственник которой не установлен;
- владелец которой отказался от права собственности.

К бесхозному движимому имуществу следует отнести:

- транспортные средства;
- продукты питания;
- бытовую технику и мобильные телефоны;
- предметы быта и одежду;
- предметы интерьера;
- иные вещи.

К бесхозным недвижимым вещам относят:

- дачные дома и коттеджи;
- предприятия и коммерческие объекты;
- квартиры;
- другие объекты.

Лица могут стать собственниками движимых бесхозных вещей в силу приобретательной давности. Также они вправе обратиться в свою собственность недвижимые бесхозные вещи при условии, что муниципальные органы не проявили к ней интерес или отказались от них.

3. Понятие и значение приобретательной давности.

Условия для приобретения права собственности:

Приобретатель должен владеть бесхозным движимым имуществом 5 лет, недвижимым - 15 лет. Также в срок владения засчитывается время, в течение которого вещь владел правопреемник владельца. Если у вещи был собственник, то срок приобретательной давности отсчитывается с момента окончания срока исковой давности, в течение которого собственник имел права истребовать вещь из чужого владения.

Добросовестное владение вещью. Под добросовестностью стоит понимать приобретение вещи законным путем;

Открытое владение бесхозной вещью. Собственник вещи должен открыто пользоваться и распоряжаться ею, а также не скрывать информацию об этом от третьих лиц.

Непрерывное владение вещью. Человек должен владеть вещью непрерывно, не передавая ее в собственность другим лицам;

Владение имуществом как своим собственным. Иными словами, владелец не должен пользоваться вещью на основании договора аренды, который он заключил с собственником имущества.

4. Момент возникновения права собственности у приобретателя имущества по договору.

Согласно ст. 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Добросовестный приобретатель жилого помещения, в удовлетворении иска к которому отказано на основании пункта 4 статьи 302 настоящего Кодекса, признается собственником жилого помещения с момента государственной регистрации его права собственности. В указанном случае право собственности добросовестного приобретателя может быть оспорено в судебном порядке и жилое помещение может быть истребовано у него в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 302 ГК РФ лишь по требованию лица, не являющегося субъектом гражданского права, указанным в пункте 1 статьи 124 ГК РФ.

5. Прекращение права собственности.

Выделяют следующие основания прекращения права собственности:

- по воле собственника,
- гибель или уничтожение имущества,
- утрата права собственности в иных предусмотренных законом случаях,
- принудительное изъятие у собственника принадлежащего ему имущества.

Право собственности чаще прекращается по воле самого собственника при отчуждении им своего имущества на основании договора другим лицам. Наряду с этим право собственности может прекратиться и без передачи

имущества другому лицу. Например, при потреблении, гибели или уничтожении вещи, а также в случае отказа собственника от нее. Эти случаи предполагают наличие воли собственника или форс-мажорных обстоятельств, не зависящих от воли собственника.

В ст. 235 ГК предусмотрены случаи, допускающие принудительное изъятие у собственника имущества:

- обращение взыскания на имущество по обязательствам (ст. 237 ГК);
- отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (ст. 238 ГК);
- отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка (ст. 239 ГК);
- выкуп бесхозно содержимых культурных ценностей, домашних животных (ст. 240, 241 ГК);
- реквизиция (ст. 242 ГК);
- конфискация (ст. 243 ГК);
- отчуждение имущества в случаях, предусмотренных (п. 4 ст. 252, п. 2 ст. 272, ст. 282, 285, 293 ГК, пунктами 4 и 5 статьи 1252);
- обращение по решению суда в доход РФ имущества, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством РФ о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы;
- обращение по решению суда в доход РФ денег, ценностей, иного имущества и доходов от них, в отношении которых в соответствии с законодательством РФ о противодействии терроризму лицом не представлены сведения, подтверждающие законность их приобретения,
- приватизация (ст. 217, ч. 2 п. 2 ст. 235 ГК);
- национализация (ч. 3 п. 2 ст. 235, ст. 306 ГК).

Тема 5. Право общей собственности

1. Понятие, виды и основания возникновения права общей собственности.

Общая собственность - это собственность, принадлежащая нескольким лицам на одну и ту же вещь. Общая собственность еще называется многосубъектной собственностью.

В общей собственности может находиться как неделимая вещь, так и делимая вещь, а также совокупность делимых и неделимых вещей, составляющих единое целое.

Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность) (п.2 ст.244 ГК РФ).

Примером возникновения общей собственности является наследование несколькими лицами имущества наследодателя.

Приобретение вещи одним из супругов в браке образует общую совместную собственность, если между супругами не заключен брачный

договор, при наличии брачного договора собственность на купленное в браке имущество распределяется с учетом положений такого соглашения..

Участники общей собственности вступают в правоотношения не только с неограниченным кругом прочих лиц в отношении принадлежащего им имущества, но и между собой, которые определяют режим совместного владения, пользования и распоряжения имуществом.

Правовая природа доли в общей собственности состоит в том, что участнику принадлежит, так называемая, «идеальная доля», доля в праве на общее имущество, а не доля имущества или доля в стоимости имущества (реальная доля);

Общая совместная собственность - это общая собственность, в которой доли ее сособственников заранее не определены, но могут быть выделены при ее разделе.

Законом установлена совместная собственность на общее имущество супругов, а также членов крестьянского (фермерского) хозяйства.

Изменение режима общей совместной собственности на режим долевой возможно по усмотрению собственников или по решению суда, а перевод из долевой в совместную собственность возможен только в случаях, предусмотренных законом.

Особенности правового регулирования долевой собственности:

– доли сособственников считаются равными, если иное не вытекает из закона или договора (п. 1 ст. 245 ГК РФ);

– права собственников должны осуществляться по взаимному согласию всех сособственников (п. 1 ст. 246 ГК РФ);

– разногласия сособственников по поводу осуществления ими прав собственника разрешаются судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ);

– каждый сособственник распоряжается своей долей общей собственности по своему усмотрению, но в случае отчуждения ее он должен предложить свою долю сначала своему сособственнику (это называется правом преимущественной покупки) и лишь после его отказа может продать свою долю другому лицу (п. 2 ст. 246, п. 1 ст. 250 ГК РФ);

– предложение покупки своему сособственнику должно быть сделано в письменной форме, срок для ответа на предложение покупки определен 10 дней - для движимого имущества и 30 дней - для недвижимого имущества (п. 2 ст. 250 ГК РФ);

– при нарушении права преимущественной покупки любой сособственник долевой собственности в течение 3 месяцев имеет право потребовать в служебном порядке перевода на себя прав покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ);

– уступка преимущественного права покупки доли не допускается (п. 4 ст. 250 ГК РФ);

– сособственник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общей долевой собственности в натуре, а в случае невозможности этого – денежной компенсации своей доли (п. 2, 3 ст. 252 ГК РФ);

– плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между сособственниками соразмерно их долям (ст. 248 ГК РФ);

– каждый сособственник обязан нести расходы соразмерно своей доле имущества (ст. 249 ГК РФ).

Особенности правового регулирования совместной собственности:

– совместная собственность может иметь место в двух случаях - как собственность супругов и как собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства;

– сособственники пользуются собственностью сообща;

– сделки по распоряжению совместным имуществом может совершить каждый сособственник, согласие остальных сособственников на это предполагается (презюмируется). Однако совершение сделки в отношении совместной собственности одним из сособственников без получения согласия остальных является основанием для признания такой сделки недействительной;

– доли в совместной собственности определяются лишь при ее разделе и, как правило, должны быть равными.

К совместной собственности супругов относится лишь имущество, нажитое супругами в период совместной жизни (все имущество, нажитое супругами до брака, считается собственностью каждого из них). Взыскание по долгам одного супруга может быть обращено лишь на имущество этого супруга, а на общее имущество лишь в случае, если этот супруг делал долги в интересах семьи.

Совместной собственностью членов крестьянского (фермерского) хозяйства считается имущество, предназначенное для предпринимательской деятельности в целях извлечения прибыли. В это имущество входят: земельный участок, насаждения, постройки и сооружения, скот продуктивный и рабочий, транспортные средства, сельскохозяйственная техника и др. Членами крестьянского хозяйства являются трудоспособные члены семьи и другие граждане, совместно ведущие это хозяйство (лица, не достигшие трудового совершеннолетия, и лица пенсионного возраста не могут быть членами крестьянского хозяйства). Особенности правомочий членов крестьянского хозяйства как собственников характеризуются следующим:

1) плоды, продукты и доходы, полученные в результате совместной хозяйственной деятельности, являются общим имуществом его членов;

2) общее имущество используется членами крестьянского хозяйства по взаимному соглашению;

3) сделки по распоряжению имуществом хозяйства совершаются главой хозяйства либо иным доверенным лицом;

4) выдел имущества одному из участников крестьянского хозяйства возможен лишь путем выплаты его доли (срок выплаты денежной

компенсации – 5 лет), а не путем выделения имущества в натуре (при этом все доли участников считаются равными);

5) крестьянское хозяйство прекращает свою деятельность лишь в случае выхода из него всех членов (при этом общее имущество и земельный участок делятся поровну между участниками крестьянского хозяйства)¹.

Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Пунктом 14 ст. 48 ФЗ от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» установлено: «памятники и ансамбли, находящиеся в общей собственности, включая памятники и ансамбли, относящиеся к жилищному фонду, а также земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей разделу не подлежат. Выдел собственникам их доли в натуре не осуществляется».

2. Понятие и содержание права общей долевой собственности.

Субъектный состав сособственников законом не ограничивается (вполне реально представить имущество, находящееся в общей собственности у государства, физических и юридических лиц).

По общему правилу, общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

По общему правилу доли сособственников считаются равными.

Отступление от принципа равенства долей происходит, если иной размер доли каждого сособственника:

– или определяется на основании закона (например, размер доли участника договора о совместной деятельности определяется исходя из денежной оценки вклада - ст. 1042 ГК РФ);

– или установлен соглашением всех сособственников. Так, соглашением может быть установлен порядок определения и изменения долей в зависимости от вклада каждого из сособственников в образование и приращение общего имущества (п. 2 ст. 245 ГК РФ).

Неотделимые улучшения общего имущества, произведенные одним из сособственников за свой счет (например, возведение пристройки к дому, замена двигателя в автомобиле и т.п.), могут повлечь увеличение доли этого сособственника только в одном случае - если улучшения были произведены с соблюдением установленного порядка использования общего имущества (то есть с явного или с подразумеваемого согласия всех остальных сособственников на изменение размера долей в этом случае). Если изменение размера долей не предусмотрено, возможно пропорциональное возложение

¹ Юкша Я.А. Гражданское право. Учебник // <http://yuksha.ru/pravo-obschey-sobstvennosti-ponyatie-vidy-osnovaniya-vozniknoveniya-i-prekrascheniya>.

на остальных сособственников части расходов по осуществлению неотделимых улучшений общего имущества (но только в случае, когда есть основания применить нормы гл. 60 ГК РФ о неосновательном обогащении). Неотделимые улучшения следует отличать от издержек по содержанию и сохранению общего имущества (см. подп. «г») п. 3 настоящего параграфа). Отделимые улучшения общего имущества поступают в собственность того из участников, который их произвел, то есть не образуют приращения имущества, находящегося в общей собственности. Иное может быть предусмотрено соглашением сособственников (например, увеличение доли сособственника, который произвел улучшения, или сохранение долей с выплатой соразмерной компенсации и др. варианты).

Содержание права общей долевой собственности - это:

Владение и пользование общим имуществом, находящимся в долевой собственности.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению ее участников. Для определения объема правомочий каждого сособственника по владению и пользованию общим имуществом служит размер доли.

Порядок владения и пользования имуществом зависит от его предназначения, а также от того, возможно ли автономное владение и пользование обособленной частью общего имущества (для жилого дома - предоставление конкретному со собственнику конкретных помещений, в отношении автомобиля - только очередность пользования).

Соглашением участников общей долевой собственности может быть предусмотрено, что имущество предоставляется во владение и пользование только некоторым из них, а остальным выплачивается компенсация, соответствующая их доле (независимо от того, возможно или нет обособление части имущества).

Компенсация вместо предоставления имущества во владение и пользование подразумевает собой постоянные выплаты деньгами или выдачу иным имуществом. Никакого выкупа доли выплата такой компенсации не влечет.

При недостижении согласия между сособственниками порядок владения и пользования имуществом устанавливается судом по требованию любого из сособственников. При этом в судебном порядке каждый сособственник имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле. И только при невозможности обособления части имущества сособственник вправе требовать в судебном порядке, чтобы другие сособственники, владеющие и пользующиеся имуществом, выплачивали ему соответствующую компенсацию.

Распоряжение общим имуществом, находящимся в долевой собственности.

Распоряжение всем имуществом, являющейся объектом права долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Каждый

из собственников вправе по своему усмотрению распорядиться своей долей. При продаже доли постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки.

Распределение плодов, продукции и доходов от использования имущества, находящегося в долевой собственности.

Все полученное от использования имущества поступает в состав общего имущества, то есть происходит приращение общего имущества без изменения долей. По умолчанию плоды, продукция и доходы от использования общего имущества подлежат распределению - тогда они распределяются между собственниками соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между собственниками.

Распределение расходов по содержанию имущества, находящегося в долевой собственности.

Сособственники сообща несут бремя содержания общего имущества. Расходы по содержанию общего имущества делятся на:

а) расходы публично-правового характера (налоги и иные обязательные платежи, связанные с имуществом);

б) расходы частноправового характера (издержки по содержанию и хранению имущества).

Каждый собственник обязан участвовать в расходах по содержанию общего имущества соразмерно со своей долей.

3. Правовой режим улучшений, произведенных в общем долевом имуществе одним из собственников.

Улучшения имущества могут быть делимыми и неделимыми.

Делимые улучшения принадлежат лицу, которое их произвело.

Неделимые улучшения должны производиться с согласия всех собственников, если речь идет об улучшении невыделенной доли.

Для улучшения реальной выделенной доли своего имущества согласие собственников других долей не требуется.

По общему правилу участник долевой собственности, осуществивший за свой счет неделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли (п. 3 ст. 245 ГК РФ). Важно, чтобы при этом был соблюден порядок использования общего имущества, который осуществляется по соглашению всех участников (ст. 247 ГК РФ).

Добросовестный владелец вправе оставить за собой произведенные им делимые улучшения, в противном случае добросовестный владелец имеет право требовать возмещения произведенных затрат, но не свыше размера увеличения стоимости вещи.

4. Преимущественное право покупки.

При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 ГК РФ, и в иных случаях, предусмотренных законом.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если другие участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

Данные правила применяются также при отчуждении доли по договору мены. (ст. 250 ГК РФ)

5. Выдел доли сособственником.

Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между сособственниками по соглашению между ними.

Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

При не достижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности могут в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

В случае, если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию.

С получением компенсации в соответствии с настоящей статьей собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

6. Прекращение общей долевой собственности.

Основанием прекращения права общей долевой собственности является раздел общей собственности. Раздел и выдел, если это допускается законом и возможно без несоразмерного ущерба имуществу, происходят путем выдела доли в натуре. Если выдел доли в натуре невозможен, выделяющийся сособственник получает денежную или иную компенсацию. Расчеты между сособственниками имеют место и тогда, когда имущество в натуре не может быть выделено в точном соответствии с размером принадлежащей каждому из них доли. Раздел общей собственности и выдел из нее должны происходить соразмерно принадлежащим сособственникам долям.

Раздел общего имущества супругов может быть произведен в период брака, при расторжении брака, так и после его расторжения. В случае спора - в судебном порядке. Если выделяемое имущество по стоимости превышает долю, причитающуюся супругу, с него в пользу другого супруга присуждается соответствующая денежная или иная компенсация. При расторжении брака разделу подлежат не только имущество, имущественные права, но и имущественные обязанности, обязанности по уплате ипотечных и иных кредитов.

7. Право общей совместной собственности граждан.

Совместная собственность в отличие от долевой может быть образована лишь в случаях, предусмотренных законом. В ГК закреплены два вида:

- общая совместная собственность супругов
- общая совместная собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства.

Допускается перевод общей совместной собственности на иной правовой режим. Обратный перевод возможен только в случаях, предусмотренных законом.

Участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, владеют и пользуются общим имуществом сообща.

Распоряжение общим имуществом осуществляется по взаимному согласию всех сособственников.

Сделки по распоряжению общим имуществом может совершать каждый из участников совместной собственности, если иное не вытекает из соглашения между ними. Согласие других сособственников на совершение сделки предполагается. Ст. 35 СКРФ - в отношении недвижимости - нотариальное согласие второго супруга.

Совместная собственность в отличие от долевой не имеет заранее определенных долей, они определяются лишь при разделе совместной собственности или выделе из нее. Доли признаются равными, если иное не предусмотрено законом или соглашением. Основания и порядок раздела совместной собственности и выдела из нее определяются по тем же правилам, что и для долевой собственности.

8. Общая совместная собственность супругов.

Объект – имущество, нажитое ими во время брака, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Супруги в брачном контракте могут отнести это имущество либо к общей долевой собственности, либо к раздельной собственности каждого из них.

Раздельной собственностью супругов является:

– добрачное имущество (т.е. принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак);

– имущество, полученное одним из супругов во время брака по безвозмездным сделкам (например, в дар; по наследству),

– а также на вещи индивидуального пользования, хотя бы они и были приобретены во время брака за счёт общих средств.

Исключение составляют: драгоценности и иные предметы роскоши, которые признаны совместной собственностью, а не собственностью того супруга, который этим имуществом пользовался;

Имущество каждого из супругов может быть отнесено к совместной собственности, если во время брака в указанное имущество за счет общего имущества супругов или за счет личного имущества другого супруга были внесены вложения, которые значительно увеличили стоимость имущества.

Вопрос об обращении взыскания на общее имущество супругов решается в зависимости от того, является ли стороной в обязательстве только один из супругов или они оба. Если речь идет об обязательстве одного из супругов, то взыскание можно обратить лишь на имущество, находящееся в его раздельной собственности, а также на его долю в общем имуществе. Однако если стороной в обязательстве могут быть признаны оба супруга, то взыскание можно обратить как на имущество, находящееся в раздельной собственности каждого из них, так и на их общее имущество.

Раздел общего имущества супругов может быть произведен в период брака, при расторжении брака, так и после его расторжения. В случае спора - в суд. Если выделяемое имущество по стоимости превышает долю, причитающуюся супругу, с него в пользу другого супруга присуждается соответствующая денежная или иная компенсация

9. Общая совместная собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства

Граждане вправе заниматься производственной или иной хозяйственной деятельностью в области сельского хозяйства без образования юр. лица на основе соглашения о создании крестьянского (фермерского) хозяйства (КФХ), заключенного в соответствии с законом о КФХ. Главой КФХ может быть гражданин, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя.

В то же время в связи с последними изменениями в ГК РФ введена ст. 86.1. «Крестьянское (фермерское) хозяйство», где сказано: «Граждане, ведущие совместную деятельность в области сельского хозяйства без образования юридического лица на основе соглашения о создании крестьянского

(фермерского) хозяйства, вправе создать юридическое лицо - крестьянское (фермерское) хозяйство.

Имущество КФХ (не являющегося юридическим лицом) принадлежит его членам на праве совместной собственности, если законом или договором между ними не установлено иное.

В совместной собственности членов КФХ находятся предоставленный в собственность этому хозяйству или приобретенный земельный участок, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельхоз. и иная техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и другое имущество, приобретенное на общие средства его членов.

Плоды, продукция и доходы, полученные в результате деятельности КФХ, являются общим имуществом членов КФХ и используются по соглашению между ними.

При прекращении КФХ в связи с выходом из него всех его членов или по иным основаниям общее имущество подлежит разделу. Земельный участок и средства производства, принадлежащие КФХ, при выходе одного из его членов из хозяйства разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности на это имущество. Доли членов КФХ в праве совместной собственности на имущество хозяйства признаются равными, если соглашением между ними не установлено иное.

Раздел 3. Ограниченные вещные права

Тема 6. Понятие и виды ограниченных вещных прав. Право хозяйственного ведения. Право оперативного управления

1. Понятие ограниченных вещных прав.

В дореволюционной России ограниченные вещные права назывались неполным правом собственности.

Это название очень точно отражает сущность ограниченных вещных прав. Права на вещи, не содержащие всей триады правомочий собственника (владение, пользование, распоряжение) единовременно, являются ограниченными вещными правами.

В современном гражданско-правовом регулировании ограниченные вещные права названы «другими» по отношению к праву собственности, что следует из названия раздела II ГК РФ «Право собственности и другие вещные права».

Ограниченное вещное право представляет собой право на чужую вещь, у которой уже есть собственник, поэтому правомочия обладателя вещного права отличаются от правомочий собственника: здесь правомочия обладателя вещного права ограничиваются возможностью владеть и пользоваться вещью

в том или ином отношении; распоряжаться данной вещью можно только с согласия собственника и в рамках предоставленных им полномочий.

Таким образом, под ограниченным вещным правом понимается право в том или ином ограниченном отношении использовать чужое, как правило недвижимое, имущество в своих интересах без посредства его собственника (в том числе и помимо его воли).

Виды вещных прав могут быть только те, которые предусмотрены законом.

2. Содержание, основания возникновения и прекращения ограниченных вещных прав.

Право собственности – наиболее широкое по содержанию вещное право. В отличие от него ограниченное вещное право представляет собой право на чужую вещь (*jura in re aliena*), принадлежащую собственнику. Одним из наиболее характерных примеров данного права является сервитут - право пользования чужой недвижимой вещью в определенном, строго ограниченном отношении (право прохода или проезда через чужой земельный участок).

Предоставляемые вещными правами возможности уже, чем правомочия собственника (отсюда и термин – «ограниченные вещные права»).

В российском гражданском праве практически все ограниченные вещные права (за исключением залога и права удержания) имеют объектом недвижимое имущество (недвижимые вещи).

Характерным признаком ограниченных вещных прав является их сохранение при смене собственника соответствующего имущества (в том числе в случае его продажи, перехода по наследству и т. д.) - право следования. Ограниченные вещные права обременяют имущество, т. е. всегда следуют за вещью, а не за собственником. Тем самым они ограничивают права собственника на его имущество, поскольку он в этом случае обычно лишается возможности свободного пользования своим имуществом, хотя, как правило, сохраняет возможность распоряжения им. При прекращении ограниченных вещных прав право собственности «восстанавливается» в первоначальном объеме без каких-либо дополнительных условий.

Субъекты этих прав могут осуществлять их защиту в судебном порядке от неправомерных посягательств любых лиц, включая собственника вещи, подавая вещно-правовые иски (ст. 301-305 ГК РФ).

Следующим свойством ограниченных вещных прав является их производность, зависимость от права собственности как основного вещного права. При отсутствии или прекращении права собственности на вещь невозможно установить или сохранить на нее ограниченное вещное право (например, в отношении бесхозяйного имущества).

3. Классификация вещных прав.

Российское гражданское законодательство предусматривает несколько групп ограниченных вещных прав. В эту систему входят, во-первых, вещные

права некоторых юридических лиц на хозяйствование с имуществом собственника; во-вторых, ограниченные вещные права по использованию чужих земельных участков; в-третьих, права ограниченного пользования иным недвижимым имуществом (главным образом жилыми помещениями); в-четвертых, обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств права залога (залогодержателя) и удержания, объектами которых, в отличие от иных вещных прав, могут являться движимые вещи.

К вещным правам юридических лиц на хозяйствование с имуществом собственника относятся право хозяйственного ведения и право оперативного управления.

К ограниченным вещным правам по использованию чужих земельных участков относятся:

- принадлежащее гражданам право пожизненного наследуемого владения землей (по сути – бессрочной аренды);

- право постоянного (бессрочного) пользования землей, субъектом которого могут быть как граждане, так и юридические лица;

- сервитута (сервитутные права), которые могут иметь объектом (обременять в том или ином отношении) не только земельные участки (например, путем предоставления субъекту права возможности прохода или проезда через чужой земельный участок и т. п.), но и здания, и сооружения. В ГК РФ они рассматриваются как права ограниченного пользования соседним участком (земельные сервитута), возникающие на основе соглашения собственников соседствующих участков (с возможностью, однако, принудительного установления судом такого сервитута). Водные сервитута в виде прав на забор воды, водопой скота, осуществления паромных и лодочных переправ через водные объекты по соглашению с их собственниками предусмотрены ст. 43-44 Водного кодекса РФ;

- право застройки чужого земельного участка, принадлежащее субъектам прав пожизненного наследуемого владения или постоянного пользования. Оно заключается в возможности возведения на соответствующем участке зданий, сооружений и других объектов недвижимости, становящихся при этом собственностью застройщика.

Особую группу ограниченных вещных прав составляют вещные права, обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств:

- залоговое право (в случаях, когда его объектом является вещь, а не имущественное право);

- право удержания (ст. 359 ГК РФ).

Объектом ограниченных вещных прав может являться как недвижимое, так и движимое имущество (вещи), а в их содержание входит возможность принудительной реализации соответствующих вещей помимо воли их собственника, т. е. прекращение самого основного права – права собственности.

4. Сравнительная характеристика права собственности и иных вещных прав.



5. Право хозяйственного ведения.

Право хозяйственного ведения представляет собой право государственного и муниципального унитарного предприятия владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом собственника в пределах, установленных в соответствии с ГК (ст. 294 ГК). Собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с законом решает вопросы создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя) предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества. Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника. Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно.

В связи с тем, что к 01.01.2025г. предприятий в организационно-правовой форме государственных и муниципальных унитарных предприятий не останется, отпадет и актуальность регулирования данного ограниченного вещного права.

6. Право оперативного управления, его разновидности.

Право оперативного управления представляет собой право учреждения или казенного предприятия владеть, пользоваться и распоряжаться закрепленным за ним имуществом собственника в пределах, установленных законом, в соответствии с целями его деятельности, заданиями собственника и назначением имущества (п. 1 ст. 296 ГК).

В отличие от права хозяйственного ведения содержание права оперативного управления значительно уже. Оно предоставляет собственнику больше свободы в отношении закрепленного за учреждениями и казенными предприятиями имущества. Собственник имущества вправе изъять его у субъекта права оперативного управления и распорядиться им по своему усмотрению в следующих случаях: если оно излишнее, не используется либо используется не по назначению (п. 2 ст. 296 ГК).

Субъектами права оперативного управления являются казенные предприятия и учреждения.

7. Ограниченные вещные права на земельные участки и жилые помещения.

Сервитут – право, закрепляющее за гражданами или юридическими лицами возможность пользования в ограниченном объеме чужим недвижимым имуществом.

Виды сервитутов:

– частный – устанавливаемые на основании договора (или по решению суда)

– публичный – устанавливаемые законом в интересах всех лиц

Публичные сервитуты ст. 23 ЗК РФ (устанавливаются в интересах неопределенного круга лиц)

Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования зем. участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и др. работ;

Суперфиций (лат. superficies) по римскому праву означает право иметь строение на чужом земельном участке, то есть право застройки чужого земельного участка. Ст. 271 ГК, регулирующая право собственника недвижимости, расположенного на чужой земле, в отношении соответствующего земельного участка, дает некоторые основания говорить о том, что ГК в определенных случаях признает право на землю по модели суперфиция, хотя такое название закон и не использует.

Эмфитевзиз (право насаждения) - право постоянного владения и пользования, в римском праве означало наследственное право пользования чужой землей для ее сельскохозяйственной обработки. Содержание эмфитевзиза заключается во владении и пользовании земельным участком с извлечением из него плодов и доходов, поступающих в собственность обладателя вещного права.

Узуфрукт (лат. usufructus, от usus - пользование плюс fructus - плод, доход) ограниченное вещное право личного характера. В римском праве узуфрукт означал вид личного сервитута, право пользования и извлечения плодов из чужих вещей при сохранении в неприкосновенности их хозяйственного назначения. Действующее законодательство не содержит такого понятия, как узуфрукт, и, соответственно не содержит его определения. Отдельные права, близкие по своему содержанию к узуфрукту, например права членов семьи собственника (ранее действовавшая редакция ст. 292 ГК), права отказополучателя, в законодательстве по содержанию не раскрыты, вид вещного права не определен.

Особую правовую природу имеет залог. С одной стороны – обеспечение исполнения обязательства (обязательственная природа), с другой - это ограниченное вещное право залогодержателя, с третьей – обременение права собственности, с третьей.

В абз. 2 п.4 ст. 344 ГК РФ указано, что к залогу недвижимого имущества (ипотеке) применяются правила настоящего Кодекса о вещных правах, а в части, не урегулированной указанными правилами и законом об ипотеке, общие положения о залоге.

Следовательно, можно говорить о двойственной обязательственной и вещно-правовой природе ипотеки.

Право приобретения чужой недвижимой вещи - право приобрести чужую вещь как особое вещное право может предполагать приобретение на вещь как права собственности, так и иного вещного права. Круг таких вещных прав должен быть исчерпывающим образом определен ГК.

По общему правилу объектом права приобретения чужой вещи (права на чужую вещь) может быть только недвижимость, право на которую уже зарегистрировано в ЕГРП за лицом, обязанным передать эту вещь (вещное право на нее) своему контрагенту.

В исключительных случаях можно допустить установление права приобрести еще не построенный объект недвижимости через право приобрести земельный участок (право на земельный участок), на котором этот объект будет возводиться. При этом имеется в виду, что в соответствии с конструкцией «единого объекта» обладатель прав на земельный участок приобретет аналогичные права в отношении того, что будет возведено на данном участке. Таким образом, право приобретения чужой вещи может быть использовано, в частности, для обеспечения прав участников долевого строительства, которые через право приобретения земельного участка получают гарантии приобретения аналогичного права в отношении возводимого объекта недвижимости.

Право вещных выдач - право на получение из стоимости недвижимой вещи периодических платежей или иных имущественных предоставлений. От обязательства право вещных выдач отличается тем, что оно создает обременение, лежащее на собственнике вещи, и следует за вещью.

Само по себе такое право позволяет вовлечь в оборот ценность вещи помимо ее отчуждения, что расширяет экономические возможности оборота. Существующий в рамках обязательственного права договор ренты не охватывает всех возможностей, заключенных в вещи.

Право вещных выдач может возникать из обязательства покупателя по оплате вещи при ее покупке, если стороны найдут такое решение более удобным, чем установление залога на проданную, но не оплаченную вещь.

Выдачи из вещи могут быть денежными и неденежными (натуральными).

Собственник обремененной вещи отвечает по праву вещных выдач только обремененной вещью.

Право вещных выдач прекращается посредством соглашения с собственником обремененной вещи (выкуп права вещных выдач). Может быть установлен срок, в течение которого собственник обремененной вещи не вправе выкупить право вещных выдач.

В числе ограниченных вещных прав на жилые помещения называют, во-первых, право члена семьи собственника жилого помещения (ст. 292 ГК РФ; ст. 31 ЖК РФ), во-вторых, право пожизненного пользования жилым помещением, которое возникает у гражданина на основании договора (в частности, в соответствии со ст. 602 ГК РФ) или завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ; ст. 33 ЖК РФ).

В соответствии со ст. 292 ГК РФ члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют **право пользования** этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения. Но при этом дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника,

проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

Право пожизненного пользования жилым помещением – жилым домом, квартирой или их частью, как уже оговаривалось, может возникнуть, в частности, из договора купли-продажи жилого дома под условием пожизненного содержания с иждивением в соответствии со ст. 602 ГК РФ. Хотя в данном случае основанием возникновения такого права является соглашение сторон – договор, содержание права пользования жилым помещением определено не договором, а законом. Данное право заключается в возможности проживания в жилом помещении, принадлежащем другому лицу.

Право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа, будучи ограниченным вещным правом, представляет собой определенные вид и меру возможного поведения его обладателя – отказополучателя в отношении определенного имущества - жилого помещения, применительно к которому и предоставлено право пользования. При этом отказополучатель, являясь субъектом такого ограниченного вещного права, осуществляет его самостоятельно и для осуществления своего права не нуждается в помощи третьих лиц. В данном случае отказополучатель при осуществлении принадлежащего ему субъективного права реализует свои правомочия в отношении жилого помещения в соответствии с законом и завещанием, в котором и предусмотрен завещательный отказ.

Раздел 4. Защита вещных прав

Тема 7. Вещно-правовые и иные способы защиты вещных прав

1. Понятие защиты права собственности и других вещных прав.

Под защитой права собственности и других вещных прав понимается совокупность предусмотренных Гражданским законодательством средств, применяемых в связи с совершенными против этих прав нарушениями и направленными на восстановление или защиту имущественных интересов их обладателей.

Под способами защиты права собственности принято понимать установленные законом средства, направленные на восстановление нарушенных вещных прав и имеющих целью гарантировать собственнику или иному обладателю вещного права правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом. В ст. 12 ГК РФ к числу способов защиты гражданских прав отнесены иные способы, предусмотренные законом. В частности глава 20 ГК РФ в качестве иных способов называет: vindикацию, негаторный иск, защиту владения и признание права собственности.

2. Виды гражданско-правовых способов защиты вещных прав.

Классификация видов, способов защиты права собственности и иных вещных прав проводится по следующим классификационным критериям:

1) по характеру правовых средств защиты:

1.1) вещно-правовые способы защиты права собственности и иных вещных прав.

Основными особенностями этих способов защиты выступают:

– абсолютный характер защиты
– возникновение не в силу договора или сделки, а в силу правовой природы права собственности;

1.2) обязательственно-правовые способы защиты – они возникают из договора, сделки или иных оснований, установленных законом (например, деликта, неосновательного обогащения).

1.3) иные способы защиты права собственности и иных вещных прав, которые не связаны с вещно-правовыми и обязательственными способами защиты. Их особенностями являются следующие: они базируются на институтах гражданского права (например, безвестное отсутствие, признание гражданина умершим)

1.4) способы защиты права собственности, которые связаны с прекращением полномочий владеть, пользоваться или распоряжаться вещью или их ограничением в обороте. Примерами таких способов выступают принудительное изъятие имущества на основании конфискации, реквизиции, изъятие земельного участка и т.д.

2) по правовым последствиям:

2.1) способы защиты права собственности и иных вещных прав, направленные на восстановление положения собственника (правообладателя) до нарушения права (пример – виндикация);

2.2) способы защиты, имеющие целью породить, изменить или прекратить правомочия собственника (правообладателя) (например, если лицо временно утратило вещь, если вещь лицу возвращается, то право порождается, если нет, то право прекращается);

3. Условия и различия применения вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты вещных прав.

Эффективность судебной защиты вещных прав зависит от правильного выбора способа защиты.

В самом упрощенном виде можно сказать, что вещно-правовые иски применяются только в тех случаях, когда между спорящими сторонами отсутствует обязательство.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» является тем документом, который разъясняет нюансы судебной защиты вещных прав. В п. 34 данного документа установлено: «В случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о

возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам статей 301, 302 ГК РФ. Если собственник требует возврата своего имущества из владения лица, которое незаконно им завладело, такое исковое требование подлежит рассмотрению по правилам статей 301, 302 ГК РФ, а не по правилам главы 59 ГК РФ. »

4. Вещно-правовые иски.

Виндикационный иск применяется в случае выбытия (утраты) вещи из фактического владения собственника и заключается в принудительном истребовании собственником своего имущества из чужого незаконного владения.

Субъектом права на виндикацию является собственник (или иной титульный, т.е. законный владелец), который должен доказать свое право на истребуемое имущество. Объектом виндикации во всех без исключения случаях является индивидуально-определенная вещь, сохранившаяся в натуре, так как речь идет о возврате конкретной вещи, а не о замене ее другой такого же рода и качества.

Закон различает два вида незаконного владения чужой вещью, порождающие различные гражданско-правовые последствия. При добросовестном владении фактический владелец вещи не знает и не должен знать о незаконности своего владения. При недобросовестном владении фактический владелец знает, либо по обстоятельствам дела должен знать, об отсутствии у него прав на имущество.

У недобросовестного приобретателя имущество может быть истребовано собственником во всех случаях без каких-либо ограничений. У добросовестного приобретателя невозможно истребовать деньги и предъявительские ценные бумаги (п. 3 ст. 302 ГК).

От добросовестного приобретателя имущество можно истребовать в двух случаях:

– если такое имущество было им получено безвозмездно (дарение, наследование и т.п.);

– в случае возмездного приобретения вещи добросовестным приобретателем имеет значение способ выбытия вещи у собственника (п. 1 ст. 302 ГК).

Если имущество первоначально выбыло у собственника по его воле, он не вправе истребовать его у добросовестного приобретателя. Но если имущество выбыло из владения собственника помимо его воли (утеряно, похищено и др.), оно может быть истребовано даже у добросовестного приобретателя.

В соответствии со ст. 303 ГК собственник вправе потребовать от недобросовестного владельца возврата не только конкретного имущества, но и всех доходов, которые этот владелец извлек или должен был извлечь из имущества, за все время своего владения им.

Негаторный иск – требование об устранении препятствий в осуществлении права собственности, которые не связаны с лишением собственника владения его имуществом (ст. 304 ГК).

Субъектом негаторного иска является собственник или иной титульный владелец, сохраняющий вещь в своем владении, но испытывающий препятствия в ее использовании. Субъектом обязанности (ответчиком по иску) считается нарушитель прав собственника, действующий Объект требований по негаторному иску составляет устранение длящегося правонарушения (противоправного состояния), сохраняющегося к моменту предъявления иска. Поэтому к этим искам не применяется срок исковой давности – требование можно предъявить в любой момент, пока сохраняется правонарушение.

Иск о признании права собственности является важным вещно-правовым способом защиты права собственности и иного вещного права (владения). Этот способ может быть использован в случае возникновения спора между сторонами о принадлежности им конкретной вещи, в том числе недвижимого имущества (части помещения и т.п.).

Истцом по данному спору является собственник (или титульный, владелец, т.е. лицо, не являющееся собственником имущества, но владеющее им на законных основаниях), который должен доказать свое право на спорное имущество, т.е. его юридический титул.

Ответчиком по иску является лицо, также считающее себя собственником той же конкретной вещи, свои права на которую он должен доказать.

В период спора фактическим владельцем спорной вещи является, как правило, ответчик.

5. Требование об освобождении имущества из-под ареста (об исключении имущества из описи).

К числу исков по защите права собственности и других вещных прав частных лиц от неправомерных действий публичной власти может быть отнесен также иск об освобождении вещей (имущества) от ареста.

Арест имущества, т.е. включение его в опись и запрет им распоряжаться и пользоваться, допускается процессуальным законодательством в качестве меры, обеспечивающей возможное удовлетворение заявленного иска или исполнение приговора в части гражданского иска или последующей конфискации имущества.

Истцы – собственники ошибочно включенных в опись вещей, так и их иные законные владельцы - субъекты вещных прав.

Ответчики – должники, у которых произведен арест имущества, так и взыскатели – лица, в интересах которых был наложен арест.

Если имущество арестовано в связи с его предполагаемой конфискацией, ответчиками по иску становятся осужденный (подозреваемый, обвиняемый), а также федеральное государство в лице финансового органа.

Арест имущества должника, т.е. составление перечня (описи) вещей и наложение запрета распоряжаться ими является гражданско-процессуальной мерой обеспечения исковых требований. Как правило, такой арест налагается на имущество должника (ответчика) по требованию кредитора – взыскателя (истца) с целью обеспечения возможности последующего обращения взыскания на это имущество. Применяется эта процессуальная мера по решению суда должностным лицом органов федеральной службы судебных приставов.

Признаки данного иска как вещного:

- такой иск даётся только собственнику или иному законному владельцу;
- стороны данного иска не связаны относительными правоотношениями;
- в основе иска лежит спор о праве собственности;
- такой иск является абсолютным (участники иска заранее не определены).

Ответчиками по такому иску являются должник, имущество которого включено в опись, и кредитор-взыскатель. Первый считается ответчиком по тому, что он создал все предпосылки для возникновения данной ситуации, а кредитор-взыскатель – т.к. арест наложен по его инициативе.

Включая имущество собственника в опись по инициативе взыскателя и при попустительстве должника, судебный пристав-исполнитель тем самым подвергает сомнению титул права собственности третьего лица. Это имущество считается принадлежащим на праве собственности должнику пока не доказано обратное.

Таким образом, данный иск является разновидностью иска о признании права собственности, поскольку в данной ситуации оно оспорено. Истец должен доказать наличие права собственности.

Вопросы для самоподготовки

РАЗДЕЛ 1. ВЕЩНОЕ ПРАВО КАК ПОДОТРАСЛЬ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

Тема 1. Понятие, система и объекты вещные прав

1. Перечислить виды вещных прав лиц, не являющихся собственниками.
2. Дайте понятие вещного права в объективном и субъективном смысле.
3. Легальные и доктринальные признаки вещных прав.
4. Основания проведения классификации вещных прав.
5. Назовите основные стадии становления и развития вещных прав.
6. Дайте характеристику вещного правоотношения, его особенности и структуру.
7. Назовите основные проблемы государственной регистрации вещных прав.
8. Назовите различия между правом хозяйственного ведения и оперативного управления.

РАЗДЕЛ 2. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ В СИСТЕМЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ

Тема 2. Право собственности: понятие, содержание и пределы

1. Содержание права собственности.
2. Первоначальные способы приобретения права собственности
3. Назовите условия приобретения права собственности в результате приобретательной давности.
4. Назовите случаи, когда право собственности может быть прекращено принудительно (без согласия собственника).
5. Понятие реквизиции.
6. Условия, при которых сособственник может продать свою долю в праве общей долевой собственности.
7. Случаи возникновения права общей совместной собственности.
8. Перечислить виды вещных прав лиц, не являющихся собственниками.
9. Назовите различия между правом хозяйственного ведения и оперативного управления.
10. Условия удовлетворения виндикационного иска.
11. Понятие «негативный иск».
12. Правовая природа иска об освобождении имущества от ареста.

Тема 3. Формы собственности.

1. Формы и способы индивидуального приобретения собственности физическими лицами.
2. Укажите различие между правом собственности граждан в объективном и в субъективном смысле.
3. Объект права собственности граждан. Виды объектов права собственности граждан.

4. Различие в правовом положении гражданина-собственника и иных субъектов прав- собственников.
5. Содержание права собственности граждан.
6. Понятие права собственности юридических лиц.
7. Назовите объекты права собственности юридических лиц.
8. Содержание права собственности хозяйственных обществ и товариществ.
9. Понятие права государственной собственности.
10. Субъекты права государственной собственности.
11. Субъект управления государственной собственностью.
12. Содержание субъективного права государственной собственности.
13. Объекты права государственной собственности.
14. Имущество, входящее в государственную казну. Понятие государственной казны.
15. Способы (основания) возникновения права государственной собственности.
16. Основания (способы) прекращения государственной собственности.
17. Понятие муниципальной собственности.
18. Объекты муниципальной собственности.
19. Полномочия муниципального собственника на его имущество.
20. Возможности распространения норм о праве собственности юридических лиц на право собственности государственных и муниципальных образований.

Тема 4. Основания приобретения и прекращения права собственности.

1. Классификация оснований приобретения и прекращения права собственности.
2. Отличия первоначальных способов приобретения права собственности от производных способов.
3. Основания приобретения права собственности, указанные в ГК РФ, являются новыми для российского гражданского права.
4. Основания и способы прекращения права собственности.
5. Случаи принудительного изъятия имущества у собственника на возмездных основаниях.
6. Случаи безвозмездного принудительного изъятия имущества у собственника.

Тема 5. Право общей собственности.

1. Понятие права общей собственности.
2. Основания возникновения права общей собственности.
3. Субъекты гражданского правоотношения, которые могут быть участниками общей собственности.
4. Виды общей собственности существуют.
5. Отличия долевой общей собственности от совместной общей собственности.

6. Режим долевой общей собственности.
7. Режим совместной общей собственности. Субъекты совместной общей собственности.
8. Режим совместной общей собственности супругов. Возможности обращения взыскания по обязательствам одного из супругов на имущество, находящееся в собственности обоих супругов.
9. Права членов крестьянского (фермерского) хозяйства на имущество крестьянского (фермерского) хозяйства. Правила раздела имущества крестьянского (фермерского) хозяйства. Раздел имущества при выходе одного из членов из крестьянского (фермерского) хозяйства.
10. Размеры вкладов участников кооператива, созданного на базе фермерского хозяйства.

РАЗДЕЛ 3. ОГРАНИЧЕННЫЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА

Тема 6. Понятие и виды ограниченных вещных прав. Право хозяйственного ведения. Право оперативного управления

1. Понятие ограниченных вещных прав.
2. Сравнительная характеристика права собственности и иных вещных прав.
3. Виды ограниченных вещных прав, отличных от права собственности.
4. Понятие и содержание права хозяйственного ведения.
5. Субъекты права хозяйственного ведения.
6. Объекты права хозяйственного ведения.
7. Понятие и содержание права оперативного управления.
8. Субъекты права оперативного управления.
9. Объекты права оперативного управления.
10. Понятие и содержание постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
11. Субъекты постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
12. Основания возникновения и прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
13. Понятие и содержание пожизненного наследуемого владения земельным участком.
14. Субъекты права пожизненного наследуемого владения земельным участком.
15. Понятие сервитута. Судьба сервитута в случае перехода права собственности на земельный участок, обремененный сервитутом.
16. Основания прекращения сервитута.

РАЗДЕЛ 4. ЗАЩИТА ВЕЩНЫХ ПРАВ

Тема 7. Вещно-правовые и иные способы защиты вещных прав

1. Способы защиты применяются в случае нарушения прав собственника.

2. Отличия вещно-правовых способов защиты собственности от обязательственно-правовых способов защиты собственности.

3. Понятие виндикационного иска.

4. Условия, которым должны соответствовать объекты, ответчик и собственник, чтобы виндикационный иск был удовлетворен.

5. Расчеты при возврате имущества от незаконного владельца собственнику в результате удовлетворения виндикационного иска.

6. Понятие негаторного иска. Объектом негаторного иска.

7. На что направлен иск о признании права собственности.

8. Содержание права требования в иске об освобождении имущества от ареста.

9. Случаи предъявления исков о защите права собственности к органам государственной власти и управления.

10. Случаи предъявления иска о неправомерном прекращении права собственности органами государственной власти и управления.

ТЕМЫ ДЛЯ ДОКЛАДОВ

1. Понятие вещных прав.
2. Место вещных прав в системе гражданских прав.
3. Признаки вещных прав.
4. Классификация вещных прав.
5. Вещные правоотношения и их место в системе гражданских правоотношений.
6. Спорные вопросы вещного права (относительные вещные права, вещные договоры).
7. Философские концепции происхождения собственности.
8. Собственность как социальная и экономическая категория.
9. Право собственности в объективном смысле.
10. Право собственности как вещное право.
11. Существенные черты права собственности (дозволительный характер, наибольшая полнота, эластичность, бессрочность).
12. Бремя содержания имущества собственника и риск случайной гибели или порчи этого имущества.
13. Объекты права собственности.
14. Субъекты права собственности.
15. Содержание права собственности.
16. Осуществление права собственности.
17. «Триада» правомочий собственника.
18. Правомочие владения, принадлежащее собственнику.
19. Соотношение правомочий пользования и распоряжения, принадлежащих собственнику.
20. Понятие и признаки владения.
21. Владение - факт или право.
22. Виды владения в гражданском праве России.
23. Типы, формы и виды права собственности.
24. Право собственности в континентальном и в англо-саксонском праве.
25. Формы права собственности в гражданском праве России.
26. Особенности права собственности граждан.
27. Особенности права собственности юридических лиц.
28. Особенности права государственной (муниципальной) собственности.
29. Право общей собственности как субъективное право. Отношения между сособственниками.
30. Основания возникновения права общей долевой собственности.
31. Концепции, объясняющие сущность общей долевой собственности.
32. Особенности права общей совместной собственности супругов.
33. Особенности права общей совместной собственности в крестьянском (фермерском) хозяйстве.
34. Особенности права собственности на земельный участок.
35. Земельный участок как объект права собственности.
36. Особенности права собственности на жилое помещение.

37. Жилое помещение как объект права собственности.
38. Общее имущество собственников жилых помещений в многоквартирном доме.
39. Обоснование деления способов приобретения права собственности на первоначальные и производные.
40. Национализация, реквизиция и конфискация как способы приобретения права собственности.
41. Приватизация как способ приобретения права собственности.
42. Момент перехода права собственности к приобретателю по договору.
43. Переход права собственности на недвижимое имущество.
44. Приобретение права собственности по давности владения.
45. Правовой режим самовольных построек.
46. Понятие вещно-правовых способов защиты права собственности.
47. Соотношение реституции по недействительной сделке и виндикационного иска.
48. Иск о признании права собственности как способ защиты этого права.
49. Особенности права хозяйственного ведения.
50. Особенности права оперативного управления.
51. Особенности права пожизненного наследуемого владения земельным участком.
52. Особенности права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
53. Понятие и виды сервитутов.
54. Право проживания в чужом жилом помещении.

КОМПЛЕКТ КЕЙС-ЗАДАЧ

№1 Андреева, Белова, Смирнова обратились в суд с иском к Новикову с требованием об установлении сервитута на право пользования прудом. Пруд был расположен на соседнем земельном участке, закрепленном за крестьянским (фермерским) хозяйством ранее на праве пожизненного наследуемого владения, главой которого являлся Новиков. В обоснование своего требования граждане указали, что пользование прудом им необходимо только в летний период. Именно в это время к ним на отдых приезжают дети и внуки. До другого водоема необходимо добираться рейсовым автобусом около одного часа. Пруд же расположен в 10-15 минутах ходьбы от жилых домов. Отказывая в установлении сервитута, Новиков утверждал, что во время купания дети будут шуметь и оказывать неблагоприятное воздействие на рыб, разведением которых он занимается. *Разрешите данную ситуацию. Что служит основанием установления частного и публичного сервитута?*

№2 Акционерное общество "Хлебопашец" закупило в совхозе две тонны семенного картофеля, полностью за него расплатившись. Поскольку закупка картофеля происходила зимой, стороны условились до весны оставить картофель в совхозе с тем, чтобы не подморозить семенной материал при транспортировке. Весной, однако, вследствие небывалого в здешних местах паводка склад, в котором хранился семенной картофель, в том числе и закупленный АО, оказался затопленным водой, и картофель оказался непригодным для посадки. АО потребовало от совхоза либо вернуть за картофель деньги по рыночным ценам на день уплаты, либо выделить для посадки такое же количество картофеля того же сорта. Совхоз оба эти требования отклонил. Совхоз полагал, что купленный картофель был оставлен ему на хранение, а потому риск порчи картофеля должен нести покупатель. Не может совхоз выделить АО для посадки и другой картофель, так как вследствие гибели картофеля он сам остался без семенного материала и вынужден будет получить картофель из государственных резервов. К тому же даже если бы совхоз и смог получить для АО дополнительное количество картофеля, то оплатить его должно было бы АО. Поскольку стороны к соглашению не пришли, дело было передано в арбитражный суд. *Как решить спор?*

№3 Чернышев купил у Колесова легковой автомобиль "Лада". В соответствии с действовавшим на момент совершения сделки порядком они оформили ее через комиссионный магазин. Чтобы снизить размер комиссионного вознаграждения, стороны условились, что часть продажной цены покупатель уплатит продавцу из рук в руки, минуя магазин. После оформления сделки покупатель отказался от уплаты продавцу денег сверх тех, которые он внес в кассу комиссионного магазина. В ответ на это продавец забрал автомобиль у покупателя. Покупатель предъявил иск о возврате автомобиля. Возражая против иска, продавец ссылался на то, что покупатель не успел зарегистрировать автомашину в органах ГАИ на свое имя, а потому право собственности на нее к покупателю не перешло. Что же касается самой сделки,

то она должна считаться несостоявшейся, поскольку стороны не пришли к соглашению о цене. *Решите дело.*

№4 Члены крестьянских хозяйств, расположенных в соседних деревнях, МаксUTOва и Мыльникова заключили договор о продаже коровы. Деньги за корову МаксUTOва получила сполна. Поскольку Мыльникова не заготовила для коровы кормов, женщины договорились, что корова останется у МаксUTOвой и в мае, не позднее 20-го числа, будет доставлена продавцом покупателю. В мае МаксUTOва тяжело заболела и смогла отправиться с коровой в соседнюю деревню лишь в первых числах июня. Перегоняя корову через мостик, МаксUTOва поскользнулась и упала вместе с коровой в реку. МаксUTOва и корова погибли. Мыльникова потребовала от членов крестьянского хозяйства, в который входила МаксUTOва, возврата денег, уплаченных за корову. Члены крестьянского хозяйства с этим не согласились и в свою очередь стали требовать от Мыльниковой возмещения расходов на прокорм коровы. *Решите дело.*

№5 Скульптор Андреев давно хотел установить скульптурный портрет на могиле своей матери, но не мог достать для этого подходящий мрамор. Сторож кладбища по договоренности с Андреевым достал ему за плату нужный мрамор, сняв его с одной из заброшенных могил. Документы о том, кто захоронен в этой могиле, в период войны оказались утраченными и ее в течение многих лет никто не посещал. Андреев высек из мрамора портрет своей матери и установил его на могиле. Узнав об этом, прокурор предъявил к Андрееву иск о взыскании в доход казны стоимости использованного мрамора по рыночным расценкам. К сторожу был предъявлен иск о взыскании в доход казны сумм, полученных от Андреева. *Решите дело.*

Тестовые задания

<p>1. Укажите, каким образом казенное предприятие может распоряжаться закрепленным за ним имуществом.</p> <ol style="list-style-type: none">1) в полном объеме, самостоятельно распоряжается имуществом;2) распоряжаться с согласия директора;3) распоряжается с согласия собственника;4) распоряжаться с согласия совета директоров.
<p>2. Укажите, какие действия может совершать собственник при осуществлении своих прав.</p> <ol style="list-style-type: none">1) действия, прямо предусмотренные федеральным законом;2) действия, не противоречащие закону, иным правовым актам и не нарушающие права других лиц;3) любые действия;4) действия, имеющие своей целью приобретение иного имущества.
<p>3. Укажите, кто несет бремя содержания имущества и риск его случайной гибели.</p> <ol style="list-style-type: none">1) собственник, если иное не предусмотрено законом или договором;2) собственник, если иное не предусмотрено законом;3) всегда собственник;4) поручитель.

<p>4. Укажите, кем по общему правилу приобретается право собственности на движимую вещь, изготовленную лицом путем переработки не принадлежавших ему материалов.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) собственником материалов; 2) лицом, подвергшим вещь переработке; 3) вопрос законодательством не урегулирован; 4) определяется по решению суда.
<p>5. Вещное право - это</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) самостоятельная отрасль российского права, 2) подотрасль гражданского права,
<p>6. Отношения, регулируемые вещным правом</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) обязательственные отношения, 2) отношения по поводу обладания объектами материального мира, владения, пользования и распоряжения ими
<p>7. Укажите, сохраняет ли учреждение право оперативного управления на принадлежащее ему имущество при переходе права собственности на учреждение к другому лицу.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) нет, не сохраняет; 2) да, сохраняет; 3) сохраняется только право распоряжения; 4) сохраняется только право пользования.
<p>8. Напишите правомочия, из которых состоит право собственности.</p>
<p>9. Укажите способы защиты прав называются вещно-правовыми.</p>
<p>10. Раскройте значение правомочия владения.</p>
<p>11. Юридические факты, при наличии которых становится возможным существование права собственности на вещь, называются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) предметом права собственности; 2) содержанием права собственности; 3) основаниями возникновения права собственности; 4) способами возникновения права собственности.
<p>12. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) по согласию всех собственников; 2) с согласия двух третей общего числа собственников; 3) с согласия более половины собственников; 4) в соответствии с решением суда.
<p>13. Объектами права оперативного управления являются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Казенные предприятия и учреждения 2) Унитарные предприятия 3) Учреждения
<p>14. Укажи формы собственности, которые признаются в РФ.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) частная;

<p>2) государственная;</p> <p>3) муниципальная;</p> <p>4) все вышеперечисленные, а также иные формы собственности.</p>
<p>15. Право собственности прекращается в случае:</p> <p>1) отказа собственника от права собственности;</p> <p>2) гибели или уничтожения имущества;</p> <p>3) при утрате права собственности, в иных случаях, предусмотренных законом;</p> <p>4) все вышеперечисленное.</p>
<p>16. Члены жилищного, жилищно-строительного, дачного или иного потребительского кооператива приобретают право собственности на имущество (дачу, гараж, иное помещение) в случае:</p> <p>1) полного внесения паевого взноса и государственной регистрации;</p> <p>2) самовольного занятия гаража, квартиры,... и т.д.;</p> <p>3) исключения из кооператива всех его участников;</p> <p>4) подачи письменного заявления на имя директора кооператива.</p>
<p>17. Отделимые улучшения общего имущества поступают в:</p> <p>1) общую собственность участников;</p> <p>2) совместную собственность участников;</p> <p>3) собственность того из участников, который их произвел;</p> <p>4) долевую собственность участников.</p>
<p>18. Вставьте пропущенное слово.</p> <p>_____ вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.</p>
<p>19. Сформулируйте определение.</p> <p>Вещное право – это _____</p>
<p>20. Сформулируйте определение:</p> <p>Сервитут – это _____</p>
<p>21. К вещным правам наряду с правом собственности относятся:</p> <p>1) право пожизненного наследуемого владения земельным участком;</p> <p>2) право хозяйственного ведения и оперативного управления;</p> <p>3) сервитуты;</p> <p>4) право вещных выдач</p> <p>5) все вышеперечисленное.</p>
<p>22. Собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении имеет право:</p> <p>1) решать вопросы создания предприятия;</p> <p>2) определять цели деятельности и назначать директора;</p> <p>3) контролировать использование и сохранность имущества, переданного в хозяйственное ведение и получать части прибыли от использования имущества;</p> <p>4) все вышеперечисленные права.</p>
<p>23. Обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц на основании закона с</p>

<p>возмещением стоимости этого имущества и других убытков называется</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) реквизицией; 2) национализацией; 3) конфискацией; 4) приватизацией.
<p>24. Конфискация это:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) безвозмездное изъятие у собственника имущества по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения; 2) возмездное изъятие у собственника имущества по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения; 3) безвозмездное изъятие у собственника имущества по решению самого собственника; 4) передача собственнику имущества по решению суда.
<p>25. Жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, либо созданных без соответствующих разрешений является:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) постройкой, на которое лицо ее построившее приобретает право собственности; 2) самовольной постройкой; 3) данное положение не регулируется гражданским законодательством.
<p>26. Объектами вещных прав являются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) индивидуально-определенные вещи и вещи, определенные родовыми признаками; 2) действия; 3) индивидуально-определенные вещи и действия; 4) имущественные права.
<p>27. Если законом не предусмотрено образование совместной собственности на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, то общая собственность на это имущество является:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) смешанной; 2) частной; 3) долевой; 4) личной.
<p>28. Напишите название нормативного правового актом, которым определены формы собственности.</p> <hr/>
<p>29. Напишите название нормативного правового актом, которым урегулированы отношения, связанные с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество.</p> <hr/>
<p>30. Укажите название договор, посредством которого супруги могут изменить законный режим имущества супругов (общую совместную собственность) на договорный режим имущества супругов (общую долевую собственность). _____</p>

Вопросы к зачету

1. Понятие и принципы вещного права.
2. Источники правового регулирования вещных прав.
3. Становление и развитие вещного права.
4. Вещное правоотношение: понятие, особенности, структура.
5. Классификация вещных прав.
6. Государственная регистрация вещных прав.
7. Собственность и право собственности. Понятие и признаки права собственности.
8. Формы собственности. Виды права собственности.
9. Право частной собственности.
10. Право государственной собственности.
11. Право муниципальной собственности.
12. Первоначальные способы приобретения права собственности.
13. Производные способы приобретения права собственности.
14. Прекращение права собственности.
15. Понятие права общей собственности.
16. Общая долевая собственность.
17. Общая совместная собственность.
18. Особенности общей совместной собственности супругов.
19. Особенности общей совместной собственности крестьянского (фермерского) хозяйства.
20. Понятие и признаки ограниченных вещных прав.
21. Виды ограниченных вещных прав. Проблемы квалификации ограниченных вещных прав.
22. Право хозяйственного ведения.
23. Право оперативного управления.
24. Виды права оперативного управления.
25. Понятие и система способов защиты вещных прав.
26. Виндикационный иск: понятие, условия предъявления, условия удовлетворения.
27. Негаторный иск.
28. Иск о признании права собственности.
29. Иск об исключении имущества из описи (снятии ареста).
30. Обязательно-правовые способы защиты вещных прав.

Список сокращений:

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации

ЕГРН– Единый государственный реестр недвижимости

ЕГРЮЛ – Единый государственный реестр юридических лиц

ФЗ – федеральный закон.

Список источников

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) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 01.08.2014.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.
4. Профессиональная база данных: Суд АКТ <https://sudact.ru/>
5. Информационная справочная система «Гарант»: <https://www.garant.ru/>
6. Информационная справочная система «Консультант плюс»: <http://www.consultant.ru/>
7. Вещное право: учебное пособие / Л. В. Борисова, С. А. Иванова, М. В. Короткова, И. А. Кулешова ; под редакцией С. А. Ивановой, М. В. Коротковой. - Москва : Прометей, 2019. - 260 с. - ISBN 978-5-907166-65-3. - Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. - URL: <https://www.iprbookshop.ru/125605.html>.
8. Современное вещное право России : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» / Э. А. Грядя, Е. Н. Жуков, М. В. Жаботинский [и др.] ; под редакцией Е. В. Богданова, Н. Д. Эриашвили. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 311 с. - Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. - URL: <https://www.iprbookshop.ru/81558.html>.
9. Кузнецов, А. Н. Вещное право : избранные лекции по Гражданскому праву / А. Н. Кузнецов ; под редакцией Г. В. Алексеев. - Саратов : Вузовское образование, 2013. - 213 с. - Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. - URL: <https://www.iprbookshop.ru/13853.html>.
10. Новокшонова, Н. А. Владельческая защита в системе вещно-правовых способов защиты права собственности : монография / Н. А. Новокшонова, А. Ю. Рыжкова. - 2-е изд. - Челябинск, Саратов : Южно-Уральский институт управления и экономики, Ай Пи Эр Медиа, 2019. - 136 с. - ISBN 978-5-4486-0668-7. - Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. - URL: <https://www.iprbookshop.ru/81473.html>. - Режим доступа: для авторизир. пользователей. - DOI: <https://doi.org/10.23682/81473>
11. Проблемы гражданского права в судебной практике и законодательстве : сборник статей, посвященный юбилею профессора Василия Владимировича Витрянского (с аудиоприложением) / Е. А. Суханов, Р. С. Бевзенко, А. В. Егоров [и др.] ; под редакцией Е. А. Суханова. - Москва : Статут, 2021. - 420 с. - ISBN 978-5-8354-1731-5. - Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. - URL: <https://www.iprbookshop.ru/117548.html>
12. Юкша Я.А. Гражданское право. Учебник // <http://yuksha.ru/pravo-obschey-sobstvennosti-ponyatie-vidy-osnovaniya-vozniknoveniya-i-prekrascheniya>.

ОДЕГНАЛ Екатерина Александровна

ВЕЩНОЕ ПРАВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Учебное пособие
для обучающихся очной формы обучения по направлению
подготовки 40.04.01 Юриспруденция

Корректор Чагова О.Х.
Редактор Чагова О.Х.

Сдано в набор 05.08.2024 г.
Формат 60x84/16
Бумага офсетная.
Печать офсетная.
Усл. печ. л. 3,02
Заказ № 490
Тираж 100 экз.

Оригинал-макет подготовлен
в Библиотечно-издательском центре СКА
369000, г. Черкесск, ул. Ставропольская, 36