

Тема: Ограниченные вещные права

Вопросы:

- 1. Понятие ограниченных вещных прав (ОВП)**
- 2. Право хозяйственного ведения (ПХВ) и право оперативного управления (ПОУ)**
- 3. Иные ОВП (на землю). Сервитут**

Понятие ОВП

ОВП – разновидность вещных прав, которые входят в систему ВП наряду с ПС.

Сущность ОВП – ВП, закрепленное в нормативном порядке за определенными субъектами, содержание которого составляют правомочия **владения, пользования, распоряжения, но более узкие по своему объему, чем у собственника.**

Характерные черты ОВП:

- зависимы и производны от ПС (при отсутствии ПС на вещь на нее невозможно установить ОВП)
- ограничивают права собственника на его имущество (собственник лишается права свободно распоряжаться и пользоваться имуществом, переданным другому лицу на праве хозяйственного ведения или оперативного управления)
- присуще право следования (ОВП сохраняются при перемене собственника (продажа, переход по наследству), обременяют имущество, следует за вещью, а не за собственником)
- всегда принадлежат титульным владельцам
- защита ОВП (те же способы, что и ПС (ст. 276 ГК))

Понятие ОВП

Виды ОВП – на основе ст. 217 ГК (ОВП..., в частности, являются):

- право хозяйственного ведения (ПХВ) и право оперативного управления
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком
- право постоянного и временного пользования земельным участком
- сервитуты

Этот перечень не является исчерпывающим: относят также к ОВП – право на пользование помещением члена семьи собственника, проживающего в принадлежащем собственнику помещении (ст. 275 ГК), право пожизненного проживания в помещении по договору пожизненного содержания с иждивением (ст. 573 ГК), или в силу завещательного отказа (ст. 1054 ГК) и ряд других.

В литературе к ОВП также предлагают относить право залога и удержания (в них есть черты и обязательственных прав, и вещных прав). В ГК РБ относят к обязательственному праву.

!!! ОВП на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации (Закон «О государственной регистрации НИ, прав на него и сделок с ним»)

ПХВ и ПОУ

ПОУ закреплено с 1961 г., но и до этого на практике существовало (принадлежало ЮЛ-не собственникам). *Право полного хозяйственного ведения* было закреплено в Законе «О собственности» 1990г. Далее ППХВ и ПОУ включили в ГК 1964г. в 1994 г. и в ГК 1998 г.

ПХВ и ПОУ в объективном смысле

- совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения, связанные непосредственно с воздействием **ЮЛ - не собственников** на закрепленное за ними имущество (в системе ГП - это институты ГП)

ПХВ и ПОУ в субъективном смысле

мера дозволенного поведения ЮЛ – не собственника в отношении закрепленного за ним имущества

выражается в возможности владения, пользования, распоряжения имуществом в объеме, установленном законодательством и собственником

Особенности ПХВ и ПОУ

субъекты - **только ЮЛ**

эти права вещные абсолютные

содержание-владение, пользование и распоряжение (по объему правомочий - у собственника шире, т.к. эти права производны от права собственности)

Е.В. Лаевская. Гражданское право.
ч.1. Курс лекций-презентаций. 2016

ПХВ

ПХВ (ст. 113, 114, 123-3, 276, 280, 281 ГК)

Субъекты:

- республиканские УП, за исключением казенных
- коммунальные унитарные предприятия
- частные унитарные предприятия,
- дочерние предприятия (создаются унитарным предприятием путем передачи части закрепленного за ним имущества с согласия собственника и находятся в собственности собственника имущества предприятия-учредителя (п.3 ст. 114; ч. 7 п. 2 ст. 113 ГК),
- государственные объединения (п. 1 ст. 123-3 ГК),
- иные ЮЛ в случаях, специально определяемых Президентом РБ (напр.: орг. структуры РГОО в виде ЮЛ)

Объекты ПХВ

Комплекс имущества, которое в установленном порядке закреплено за субъектом и предназначено для осуществления его деятельности. (ранее значение имело деление имущества на основные и оборотные средства. Согласно ГК 1998г. значение имеет деление имущества на *движимое и недвижимое*)

Ограничения в отношении количества и стоимости имущества для юридических лиц могут быть установлены на уровне законодательных актов

Содержание ПХВ

- правомочия владения, пользования, распоряжения закрепленным имуществом (п.1 ст. 276 ГК *в пределах, определяемых законодательством*)

Особенности распоряжения в ПХВ:

- ЮЛ не вправе продавать принадлежащее им на ПХВ *недвижимое имущество*, сдавать его в аренду, в залог, вносить в качестве вклада в уставный фонд ХО и ХТ *или иным способом распоряжаться этим НИ без согласия собственника*
- *остальным имуществом*, принадлежащим ЮЛ на ПХВ, они *распоряжаются самостоятельно* (исключения: *случаи, установленные законодательством и собственником имущества* (ст. 276 ГК)).

ПОУ

ПОУ – ст. 115. 120, 277-281 ГК

Субъекты ПОУ:

- казенные предприятия (ст. 115 ГК);
- учреждения (ст. 120 ГК);
- государственные объединения, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления (п. 1 ст. 123-3 ГК).
- организационные структуры в виде юридического лица республиканского государственно-общественного объединения (п. 3 ст. 277 ГК).

Объекты и содержание ПОУ

Объекты ПОУ

комплекс имущества, которое в установленном порядке закреплено за субъектом ПОУ и предназначено для осуществления его деятельности

Содержание ПОУ - правомочия владения, пользования, распоряжения закрепленным имуществом (п.1 ст. 277 ГК в пределах, установленных законодательством, в соответствии с целями деятельности ЮЛ, заданиями собственника и назначением имущества)

Особенности распоряжения отдельными субъектами ПОУ

Казенное предприятие (ст. 278ГК):

1. вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника

2. вправе самостоятельно реализовывать товары (работы, услуги), если иное не установлено законодательством

3. порядок распределения доходов КП определяется собственником имущества

(правила 1 и 2 применяются к ГО, за которым имущество закреплено на ПОУ, если иное не определено актами Президента РБ)

Особенности распоряжения отдельными субъектами ПОУ

Учреждение (ст.279 ГК):

- **не вправе без согласия собственника** отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему, если иное не установлено законодательными актами (*закон от 9 июля 2012 г.: учреждение вправе передавать в залог имущество...*)
- если в соответствии с учредительными документами учреждению предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность, то *полученные от такой деятельности доходы и приобретенное за счет их имущество **поступают в самостоятельное распоряжение учреждения и учитываются на отдельном балансе***

ПХВ и ПОУ (6)

Право собственника в отношении имущества, закрепленного на ПОУ

собственник имущества, закрепленного за КП, учреждением или ГО на ПОУ, вправе изъять излишнее, неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению (ст. 277 п.2).

Иные ОВП (на землю). Сервитут

Иные ОВП (на землю):

право пожизненного наследуемого владения земельным участком
право *постоянного и временного* пользования земельным участком
земельный сервитут

Принципы:

земельные участки (ЗУ) могут находиться у субъектов на ОВП в соответствии *с законодательными актами об охране и использовании земель и ГК*

ОВП на ЗУ, а также ограничения (обременения) прав на них **возникают, переходят и прекращаются** в порядке, установленном законодательством об охране и использовании земель и ГЗ (ст. 262 ГК)

при переходе прав на капитальные строения (здания, сооружения, в том числе, незавершенные законсервированные строения) к приобретателям строений переходят права, ограничения (обременения) прав на ЗУ в порядке, установленном законодательством об охране и использовании земель (ст. 267 ГК).

Право пожизненного наследуемого владения

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком - вещное право лица бессрочно владеть и использовать по целевому назначению земельный участок, принадлежащий государству, при условии выплаты собственнику вознаграждения, с возможностью передать землю по наследству (завещание)

Субъекты (ст.14 КоЗ):

- граждане Республики Беларусь (но не индивидуальные предприниматели),
- иностранные граждане и лица без гражданства, являющиеся родственниками наследодателя, обладавшего земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения (при наследовании земельного участка, а также жилого дома, дачи, садового домика, расположенного на таком участке).

Особенности осуществления права пожизненного наследуемого владения землей

- **особый субъект**

- **установленные размеры ЗУ – ст. 36 КоЗ**

- **целевое использование земель:**

- для строительства и обслуживания жилого дома

- для ведения личного подсобного хозяйства в сельских населенных пунктах, поселках городского типа - зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах

- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

- для коллективного садоводства

- для дачного строительства

- для традиционных народных промыслов (ремесел)

Возникновение и прекращение права пожизненного наследуемого владения

Предоставление:

Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» (право пожизненного наследуемого владения подлежит государственной регистрации – Закон РБ «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», - *возникает с момента регистрации такого права*)

Прекращение:

- добровольный отказ от ЗУ
- изъятие ЗУ для государственных нужд
- предоставление ЗУ в частную собственность или в аренду
- в случае признания наследства выморочным
- иные случаи, предусмотренные законодательными актами

Право постоянного и временного пользования земельным участком

Субъекты постоянного пользования ЗУ (ст. 15 КоЗ):

ЮЛ РБ в зависимости от целей пользования

(например: с/х организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям - для ведения с/х, КФХ, подсобного с/х; научным организациям, учреждениям образования - для исследовательских и (или) учебных целей в области с/х или л/х)

Субъекты временного пользования ЗУ (ст. 16 КоЗ):

граждане

ЮЛ РБ, национальные или иностранные инвесторы (на основании договоров концессии)

Содержание права пользования земельным участком

Содержание права постоянного и временного пользования земельным участком:

- владение и пользование
- не имеет права распоряжения посредством гражданско-правовых сделок

Предоставление и использование земельных участков на праве постоянного и временного пользования носит *целевой характер*

Цели использования земельных участков, предоставленных на праве постоянного пользования:

- государственным органам, иным государственным организациям (за исключением предоставления земельных участков для строительства автозаправочных станций) - для осуществления задач и функций, предусмотренных законодательством;
- негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь - для обслуживания объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности;
- сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям - для ведения сельского хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства;
- научным организациям, учреждениям образования - для исследовательских или учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства;
- государственным лесохозяйственным учреждениям, организациям местных исполнительных комитетов, в компетенцию которых входит ведение лесопаркового хозяйства, - для ведения лесного хозяйства;
- религиозным организациям - для строительства мест погребения, культовых строений, в том числе зданий епархиальных управлений, монастырских комплексов, духовных учебных заведений;
- юридическим лицам - для строительства многоквартирных жилых домов (за исключением жилых домов повышенной комфортности согласно критериям, определенным законодательными актами), обслуживания многоквартирных жилых домов, строительства и (или) обслуживания гаражей и автомобильных стоянок;
- садоводческим товариществам - для ведения коллективного садоводства (земельные участки общего пользования садоводческих товариществ);
- юридическим лицам, если требуется предоставление им другого земельного участка взамен изымаемого, в случаях, когда изымаемый земельный участок предоставлен таким лицам на праве постоянного пользования;
- юридическим лицам Республики Беларусь - при необходимости занятия дополнительного земельного участка, если в ходе реконструкции существующего объекта без изменения его функционального назначения либо при выполнении проектно-изыскательских работ выяснилось, что для строительства объекта требуется земельный участок большего размера, в случаях, когда первоначально земельный участок предоставлен юридическому лицу на праве постоянного пользования.

Законодательными актами и решениями Президента Республики Беларусь могут устанавливаться и иные случаи предоставления земельных участков в постоянное пользование.

Цели использования земельных участков, предоставленных на праве временного пользования:

- лицам и для целей предоставления земельных участков на праве постоянного пользования, - на срок до десяти лет;
- гражданам Республики Беларусь для огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных - на срок до десяти лет;
- гражданам Республики Беларусь, указанным в части второй статьи 41 Кодекса о земле (в частности, инвалидам с нарушением опорно-двигательного аппарата, инвалидам Великой Отечественной войны и др.), для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей на придомовых территориях - на срок до десяти лет;
- юридическим лицам Республики Беларусь для добычи общераспространенных полезных ископаемых, в том числе торфа, а также для использования геотермальных ресурсов недр - на срок до двадцати лет;
- национальным и иностранным инвесторам на основании концессионных договоров - на срок до девяноста девяти лет.

Законодательными актами и решениями Президента Республики Беларусь могут устанавливаться и иные случаи предоставления земельных участков во временное пользование.

Сервитут

Сущность сервитута (п. 1 ст. 268 ГК) - ограниченное вещное право. Содержание правомочий субъекта сервитутного права: *пользование* (извлечение выгоды от предоставления сервитута)

- собственник недвижимого имущества вправе требовать от собственника соседнего недвижимого имущества, а в необходимых случаях – и от собственника другого недвижимого имущества предоставления права ограниченного пользования недвижимым имуществом.

- **Обременение** недвижимого имущества сервитутом не лишает собственника недвижимого имущества прав владения, пользования и распоряжения этим недвижимым имуществом
- Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

Земельные участки (при земельном сервитуте)

- *господствующий (доминантный)* – земельный участок, владелец которого имеет право на установление сервитута
- *служащий (обремененный)* – участок, у собственника которого возникает обязанность предоставить сервитут

Основания возникновения сервитута

соглашение между лицом, требующим установления сервитута, и собственником НИ (соглашение требует регистрации)

Существенные условия соглашения о сервитуте:

- цель установления сервитута
- границы сервитута;
- срок действия и размер платы, если они установлены.

В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается **судом** по иску лица, требующего установления сервитута

Собственник НИ, обремененного сервитутом, вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, **плату за пользование НИ** (ст. 268 ГК).

Земельный сервитут регулируется законодательством об охране и использовании земель (ст. 19 КоЗ)