

# ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ, ОБРАЩЕНИЯ И ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ

Право собственности (владение, пользование и распоряжение)

Приобретение права собственности

Прекращение права собственности

Право собственности и другие вещные права на землю

Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

Право хозяйственного ведения, право оперативного управления

Защита права собственности и других вещных прав

Следует различать собственность и право собственности.

- ▣ **Собственность** — это отношение между различными субъектами гражданского права по поводу материальных предметов, имущества, вещей. В этих отношениях один из субъектов относится к этому имуществу как к своему; для остальных оно является чужим.
- ▣ Собственность охватывает два вида отношений:
- ▣ отношение лица к вещи как к своей;
- ▣ отношение между лицами по поводу этой вещи (по поводу присвоения вещей и нахождения их у некоторых субъектов).
- ▣ Собственность как экономическая категория является **вечной**.

Собственник имеет в отношении своего имущества следующие три права (правомочия):

▣ **Право владения**

Право владения означает возможность физического обладания вещью, хозяйственного воздействия на вещь. При этом следует иметь ввиду, что кроме собственников законными владельцами вещей могут быть лица владеющие недвижимым имуществом по договору, например, в силу соглашения об аренде.

▣ **Право пользования**

Право пользования есть право извлекать полезные свойства вещи путем ее эксплуатации, применения. В процессе использования имущество либо полностью потребляется, либо изнашивается (амортизируется). Право пользования тесно связано с правомочиями владения, поскольку по общему правилу, пользоваться имуществом, можно только владея им.

▣ Права владения и пользования могут принадлежать не только собственнику, но и другим лицам, получившим эти правомочия от собственника.

▣ **Право распоряжения**

Право распоряжения понимается как право определять юридическую судьбу вещи (продать, подарить, передать в аренду).

Право распоряжения реализуется только собственником или другими лицами, но только по его прямому указанию.

Гражданский кодекс РФ выделяет следующие формы собственности, разрешенные законом:

- частную собственность;
- собственность юридических лиц;
- собственность общественных объединений и религиозных организаций;
- государственную и муниципальную собственность;
- собственность совместных предприятий, иностранных граждан, организаций и государств.

В собственности граждан и частных коммерческих юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных категорий имущества, которое по закону им не может принадлежать. При этом количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и частных коммерческих юридических лиц, не ограничиваются (за некоторыми редкими исключениями).

- ▣ **Государственной собственностью** в России считается имущество, принадлежащее Российской Федерации или субъектам Российской Федерации. Оно может находиться во владении и пользовании самих этих субъектов (и тогда оно составит государственную казну соответствующего субъекта) или быть закреплено за государственными предприятиями и учреждениями.
- ▣ Имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, считается **муниципальной собственностью**. Оно также закрепляется во владение и пользование за муниципальными предприятиями и учреждениями или находится во владении и пользовании самого муниципального образования.
- ▣ **Общественные и религиозные организации** имеют право собственности на свое имущество. Они могут использовать его лишь для достижения целей, которые предусмотрены учредительными документами этих организаций.
- ▣ **Государственное и муниципальное имущество** может быть передано в собственность граждан и негосударственных юридических лиц (приватизировано) в порядке, предусмотренном законами о приватизации. При этом дополнительно применяются содержащиеся в ГК РФ правила о приобретении и прекращении права собственности.

# Вещное право

- ▣ **в объективном смысле** - это совокупность правовых норм, закрепляющих принадлежность вещей (имущества) субъектам вещных прав, регламентирующих правомочия этих субъектов по поводу этих вещей и устанавливающих ответственность за их нарушения.
- ▣ **в субъективном смысле** - право конкретного субъекта по владению, пользованию и распоряжению данным имуществом.

# Признаки вещных прав

- 1. Объектом вещного права является индивидуально-определённая вещь.
- 2. Содержанием вещного права является непосредственное господство лица над вещью. Господство обычно включает разный набор трех правомочий: владения пользования, распоряжения.
- 3. Абсолютный характер вещных прав (его носителю соответствует обязанность неопределенного круга лиц воздерживаться от нарушения вещных прав этого лица);
- 4. Вещно-правовая защита вещных прав.
- 5. Определённость законом видов и содержания вещных прав, а также оснований возникновения и прекращения (разрешительный прием регулирования превалирует)
- 6. присущее им право следования (в случае перехода вещного права к другому лицу (правопреемнику) переходят и обременения этого права;
  
- вещные права на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации и возникают с момента такой регистрации;

# Объекты вещных прав – движимые и недвижимые вещи (ст. 130 ГК РФ)

- **Движимыми** являются все вещи, которые не отнесены законом к недвижимости.
- **Недвижимое имущество** можно поделить на следующие группы:
- **1) «недвижимость по природе»;**
- 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.
- **2) «недвижимость в силу закона»**
- К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.
- Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
- Самостоятельные объекты недвижимости – предприятие (ст. 132 ГК) и единый недвижимый комплекс (ст. 133.1 ГК), в т.ч. линейные объекты – железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и др.

# государственная регистрация сделок с недвижимостью

- **Статья 8.1.**, вступившие в силу с 1 марта 2013 г. **Государственная регистрация прав на имущество**
- **1. В случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.**
- Государственная регистрация прав на имущество осуществляется ...на основе **принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.**
- **3. ...Запись в государственный реестр вносится при наличии заявлений об этом всех лиц, совершивших сделку, если иное не установлено законом. Если сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса.**
- **4. Если право на имущество возникает, изменяется или прекращается вследствие наступления обстоятельств, указанных в законе, запись о возникновении, об изменении или о прекращении этого права вносится в государственный реестр по заявлению лица, для которого наступают такие правовые последствия....**
- **7. В отношении зарегистрированного права в государственный реестр может быть внесена в порядке, установленном законом, отметка о возражении лица, соответствующее право которого было зарегистрировано ранее. Если в течение трех месяцев со дня внесения в государственный реестр отметки о возражении в отношении зарегистрированного права лицо, по заявлению которого она внесена, **не оспорило зарегистрированное право в суде, отметка о возражении аннулируется.** В этом случае повторное внесение отметки о возражении указанного лица не допускается.**
- **Лицо, оспаривающее зарегистрированное право в суде, вправе требовать внесения в государственный реестр отметки о наличии судебного спора в отношении этого права.**

# Государственная регистрация аренды недвижимости

- **Договор аренды** влечет для собственника имущества, невозможность самостоятельного использования переданного в аренду имущества, следовательно, **является обременением недвижимого имущества и, соответственно, выступает основанием для государственной регистрации такого обременения.** Отмена государственной регистрации сделок не отменяет регистрацию обременений. Требование ФЗ о ГРП, касающиеся государственной регистрации аренды недвижимого имущества как обременения, сохранено. К ограничениям (обременениям) прав отнесена в том числе аренда. Т.о., и с 1 марта 2013 г. будут продолжают сохранять силу правовые основания для государственной регистрации обременения недвижимости в виде аренды на основании договора аренды, заключенного сторонами в простой письменной форме.

# Земельные участки

- Определение земельного участка содержится с 1.03.15 в ст. 6 ЗК РФ: «Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК прав на землю является недвижимой вещью и представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи».
- Для определения границ ЗУ нужна их индивидуализация на местности (комплекс землеустроительных работ, установка межевых знаков) и отражение в публичной системе – кадастре недвижимости. **Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».**
- 25.12.2008 г. был принят Указ Президента РФ № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (Росреестре), таким образом, **объединены две автономно существующие системы: кадастровый учёт и государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.**

# Изменения в Земельный кодекс с 1 марта 2015 г.

- ФЗ от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в основном вступает в силу с 1 марта 2015 г.
- Специалисты называют внесенные в кодекс поправки **крупнейшей земельной реформой в стране за последние 14 лет.**
- **Цель земельной реформы - оптимизировать процедуру предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.**

# Изменения в ЗК, вступающие в силу 1 марта 2015 года

- ▣ **1. Определение земельного участка**
- ▣ Закон вводит новое, более детализированное определение земельного участка, предусматривающее обязательное наличие у земельных участков идентифицирующих признаков. Теперь земельным участком как объектом права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации прав на землю является недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи.

## □ **2. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

- Закон устанавливает специальные положения земельного законодательства в отношении порядка образования земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В частности, образование таких земельных участков осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:
  - · **проект межевания территории (ПМТ)**, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (за ним приоритет, т.к. образование ЗУ на основе ПМТ позволяет учитывать все особенности развития территории);
  - · проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;
  - · утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.
- Закон предусматривает исчерпывающий перечень случаев, когда образование земельных участков осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным ПМТ. При отсутствии утвержденного ПМТ образование земельных участков из государственных земель допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка.
- Закон вводит новые положения о схеме расположения земельного участка,.

- **3. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности**
- Закон кардинально изменил порядок предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Так, **более не различается порядок предоставления таких земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта и без такового. Также не выделяются особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.**
- Закон устанавливает, что **продажа** государственных или муниципальных земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено **строительство зданий, сооружений, не допускается.** Предоставление таких земельных участков под застройку должно осуществляться преимущественно **посредством их передачи в аренду** будущим застройщикам. Исключение составляет закрытый перечень случаев, прямо предусмотренных ЗК РФ.
- **Продажа государственных и муниципальных земельных участков осуществляется исключительно на торгах, проводимых в форме аукционов (конкурс исключён).** Возможность продажи земельных участков без проведения торгов предусмотрена в отдельных случаях, также прямо перечисленных в ЗК РФ.
- **Передача государственных и муниципальных земельных участков в аренду также должна осуществляться исключительно по результатам аукциона.** Исключения из данного правила установлены в закрытом перечне.
- Особо выделены случаи заключения арендаторами государственных и муниципальных земельных участков новых договоров аренды таких участков. Закон подчёркивает, что такие арендаторы не имеют преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды арендуемого ими земельного участка без проведения торгов. Предусмотрены исключения из данного запрета.

- **4. «Разрешительный» порядок использования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (без предоставления)**
- Закон вводит новый правовой институт - использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута. Такое использование допускается в отношении земель и участков, не предоставленных гражданам или юридическим лицам, и может осуществляться в следующих случаях:
  - · проведение инженерных изысканий;
  - · капитальный или текущий ремонт линейного объекта;
  - · строительство временных или вспомогательных сооружений (ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения;
  - · осуществление геологического изучения недр;
  - · осуществление деятельности в целях сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ.
- для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством РФ.

- ▣ **5. Особенности предоставления в аренду и прекращения прав аренды земельных участков, занятых объектами незавершенного строительства**
- ▣ Предоставление в аренду
- ▣ Закон устанавливает, что предоставление права на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, для завершения строительства расположенного на нем объекта незавершенного строительства допустимо без проведения торгов, но только однократно.
- ▣ Во всех остальных случаях реализация земельного участка (прав на него) должна осуществляться на торгах.
- ▣ По общему правилу, земельные участки для завершения строительства ОНС будут предоставляться на срок до трех лет.

## ▣ **6. Принудительное отчуждение ОНС**

- ▣ Закон дополнил предусмотренные ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации основания для прекращения права собственности новым основанием, в соответствии с которым допускается принудительное отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.
- ▣ В случае прекращения действия договора аренды государственного земельного участка, предоставленного по результатам аукциона, ОНС, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.
- ▣ Требование о продаже ОНС не будет подлежать удовлетворению, если собственник этого объекта докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

## □ 7. Обмен земельных участков

- Закон дополнил ЗК РФ новой главой, предусматривающей возможность обмена земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности. Такой обмен допустим в двух случаях:
  - · когда частный земельный участок изымается для государственных или муниципальных нужд;
  - · когда в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и ПМТ частный земельный участок предназначен для размещения объекта социальной инфраструктуры, объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.
- Цена обмениваемых участков должна быть равнозначной, за исключением случаев изъятия частного земельного участка для государственных или муниципальных нужд, - собственнику такого участка может быть передан в собственность государственный или муниципальный участок, цена которого ниже выкупной цены изымаемого земельного участка, при условии, что:
  - а) собственник изымаемого участка дал своё согласие на такой обмен, и
  - б) ему возмещается разница между выкупной ценой изымаемого и передаваемого участков не позднее чем через 3 месяца со дня перехода права собственности на изъятый земельный участок.

- **8. Перераспределение земель и/или земельных участков**
- Закон вносит изменения в положения ЗК РФ о перераспределении земельных участков и вводит в ЗК РФ новую главу, регулиющую такое перераспределение. Устанавливается, что возможно не только перераспределение нескольких смежных земельных участков, но также земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (т.е. части земной поверхности, не оформленной и не зарегистрированной в качестве объекта права - земельного участка). Вместе с тем, по смыслу рассматриваемого нововведения, земли могут быть вовлечены в перераспределение, только если в нём участвует хотя бы один оформленный земельный участок.
- Новой главой ЗК РФ предусматриваются случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой. Такое перераспределение допускается, если все перераспределяемые участки:
- Закон расширил перечень случаев, когда разрешено перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности.

## □ **9. Установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности**

- Закон устанавливает специальные правила установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. В частности, Закон предусматривает возможность заключения соглашения об установлении сервитута в отношении такого земельного участка, в случае:
  - · размещения линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;
  - · проведения изыскательских работ;
  - · ведения работ, связанных с пользованием недрами.
- Указанный перечень не является исчерпывающим, что дает основания делать выводы о том, что возможно установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и в иных целях.
- Рассматриваемые изменения в ЗК РФ закрепляют принцип платности такого сервитута.
- Существенным нововведением является возможность заключения соглашения об установлении сервитута в отношении части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок до 3 (трех) лет по соглашению сторон без проведения кадастровых работ в отношении соответствующей части земельного участка, без осуществления государственного кадастрового учёта указанной части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения), возникшего в связи с установлением данного сервитута.

- **10. Безвозмездная передача земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов РФ**
- Закон дополняет ЗК РФ главой, определяющей случаи и порядок безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов РФ. Так, указанная глава содержит закрытый перечень земельных участков, не подлежащих передаче в муниципальную собственность или в собственность субъектов РФ. Кроме того, дополнительно урегулирован порядок прекращения прав третьих лиц на земельный участок, безвозмездно передаваемый из федеральной собственности.
- **11. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков**
- С 2010 года в земельное законодательство введено понятие классификатора видов разрешенного использования земельных участков, но соответствующие нормы в настоящее время не являются рабочими, поскольку такой классификатор не утвержден. Ранее Минэкономразвития РФ предпринимало попытку разработать классификатор видов разрешенного использования, в результате чего был издан Приказ Минэкономразвития РФ № 630 от 29 октября 2013 года «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», но он был возвращен Минюстом РФ без регистрации.
- Тем не менее, Закон устанавливает новое положение о том, что разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с ЗК РФ классификатора видов разрешенного использования земельных участков (далее - «Классификатор») признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному Классификатору. При этом до 1 января 2020 года органы местного самоуправления поселений и городских округов обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки без проведения публичных слушаний по проекту соответствующих изменений в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с Классификатором.

# Изменения в закон «О введении в действие ЗК РФ», вступившие в силу 24 июня 2014 г.

- ▣ **1. Право гражданина приобрести земельный участок в собственность бесплатно.**
- ▣ Согласно изменениям, внесенным Законом, гражданин РФ вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие ЗК РФ либо после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие ЗК РФ.
- ▣ Ранее возможности для приобретения прав на землю были более ограниченными и не охватывали, в частности, случаи приобретения прав на строения в порядке наследования.

- **2. Приобретение земельного участка сельскохозяйственной категории/назначения, на котором отсутствуют здания/сооружения.**
- В случае, если на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения сельскохозяйственного производства, отсутствуют здания или сооружения и такой земельный участок предоставлен сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве пожизненного наследуемого владения, указанные лица вправе приобрести земельный участок в собственность по цене, установленной законом субъекта РФ в размере не более 15% его кадастровой стоимости.
- Арендатор земельного участка, который предоставлен из земель сельскохозяйственного назначения или земель населенного пункта и предназначен для ведения сельскохозяйственного производства и на котором отсутствуют здания или сооружения, вправе приобрести такой земельный участок в собственность по цене, установленной по указанным выше правилам, в случае, если право аренды этого арендатора возникло в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования или права пожизненного наследуемого владения таким земельным участком на право аренды.

# Проблема земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности («публичных земель»)

- **земли «разграниченные»;**
- **земли, подлежащие разграничению** используются два принципа: «в чьей собственности здание, в собственности того и земельный участок и «чьё лицо – того и земельный участок»;
- **неразграниченные земли** – нет конкретного субъекта права собственности. *Кто распоряжается этими земельными участками?*
- До 1.02.15 г. По п.10 ст.3 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ»:
- «Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется **органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов**, если иное не предусмотрено законодательством РФ об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности»

# Здания, сооружения

- Вопрос о самостоятельности зданий и сооружений как объектов прав.
- Постепенно должна быть полностью реализована модель «единого объекта недвижимости» (земельный участок+расположенные на нём здания и сооружения).
- В ГК нет определения здания и сооружения. Практика пошла по такому пути: **объектами прав признаются здания и сооружения, которые являются объектами капитального строительства.**
- **Объект капитального строительства** (Градостроительный кодекс РФ) - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

# Соотношение права на здание и сооружение и права на земельный участок

- По Концепции: «В ГК должна быть реализована модель единого объекта недвижимости, который возникает при совпадении в одном лице собственника земельного участка и собственника находящегося на нём недвижимого имущества. Дальнейшее отчуждение земельного участка без находящегося на нём объекта недвижимости не допускается.
- Если собственник объекта недвижимости не является собственником занимаемого данным объектом земельного участка, то он всегда должен иметь право пользования таким участком».
- 
- Состояние вопроса по действующему ГК подобное.
- 
- Статья 273. Переход права на земельный участок при отчуждении находящихся на нем зданий или сооружений
- При переходе права собственности на здание или сооружение, *принадлежавшее собственнику земельного участка*, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом.
- 
- Статья 552. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости
- 1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю *одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок*, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.
- 2. В случае, *когда продавец является собственником земельного участка*, на котором находится продаваемая недвижимость, *покупателю передается право собственности на земельный участок*, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.
- 3. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, *не принадлежащем продавцу на праве собственности*, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.
- *При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.*

# Жилые и нежилые помещения

- Проблема существования помещений как отдельных объектов недвижимости связана с тем, что **помещения являются лишь частями здания, а часть вещи не может быть отдельной вещью.**
- ГК и ЖК вслед за советским законодательством признают жилое помещение самостоятельным объектом гражданских прав и применительно к жилым домам устанавливают схему: **собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежит доля в праве собственности на общее имущество дома.**
- 
- Статья 289. Квартира как объект права собственности
- Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (ст. 290).
- 
- Статья 290. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме
- 1. **Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.**
- 2. **Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.**

# Проблема «помещений в нежилых зданиях»

- До сих пор законом не определён правовой режим общего имущества нежилого здания, помещения в котором принадлежат разным лицам (несущие и ограждающие конструкции, межэтажные перекрытия, крыша, фундамент, инженерное оборудование, лестницы, коридоры, холлы).
- Поэтому до середины 2009 г. практика арбитражных судов не являлась единообразной.
- Постановлением Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания». Главный тезис: **допустимо к нежилым помещениям применять по аналогии правила о жилых помещениях.**
- Установлено важное правило: **при внесении в реестр записей об образовании самостоятельных объектов недвижимости (помещений) в здании прекращается право собственности на здание в целом ввиду утраты им правового режима объекта недвижимости, о чём делается соответствующая запись в реестре.**

# Проблема подвальных помещений многоквартирного дома

- **Правовой режим:**
- 1) **Технические подвалы включаются в состав общего имущества, на них право общей долевой собственности** (ст. **36 ЖК РФ**: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: ...технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы). **Определение КС РФ от 19.05.2009 № 489 О-О.**
- **Признаки «технического подвала»** (Постановление ФАС СЗО от 21.03.2011 № А56-30206/2010, Постановлением ФАС СКО от 20.12.2010 № А53-6270/2009, Постановлением ФАС СКО от 10.08.2010 № А32-4632/2008, Постановление ФАС УО от 15.03.2011 № Ф09-1144/11 С6):
  - – спроектированный в качестве технического подвал, не имеющий самостоятельного назначения и не предназначенный для самостоятельного использования;
  - – оснащенный инженерными системами и узлами управления ими, для обслуживания которых необходим постоянный открытый доступ технических специалистов;
  - – не изолированный от инженерных систем и узлов управления ими.
- 2) **Подвалы, которые предназначены для самостоятельного использования, они – самостоятельные объекты гражданских прав. Постановлением Президиума ВАС РФ от 15.12.2009 № 12537/09: Подвальное помещение дома не является техническим по определению.** Арбитражная практика показала, что подвальные помещения, исторически предназначенные под обувные мастерские, аптеки и другие организации и учреждения, в большинстве своем к общему имуществу домов не относятся.
- **Правовой режим подвальных помещений должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме.** Если по состоянию на дату приватизации первой квартиры подвальные помещения жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и не использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло. Остальные подвальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, перешли в общую долевую собственность домовладельцев как общее имущество дома.

# Объекты незавершенного строительства

- В ГК 1994 г. не включены в перечень недвижимости.
- В ст. 25 ФЗ о гос.регистрации: ОНС – объект недвижимого имущества, регистрации подлежит право на него **в случае необходимости совершения с ним сделки**. Позднее это ограничение было снято.
- ППВАС РФ от 25 февраля 1998 г. № 8: ОНС, **не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда**, относятся к недвижимому имуществу. После ППВАС и ВС от 29 апреля 2010 г. № 10/22 перестало действовать и это ограничение.
- Проблемы в судебной практике: с какого момента становится объектом недвижимости, кто собственник, можно ли воспользоваться ст. 36 ЗК и приватизировать земельный участок.
- ФЗ от 12 декабря 2011 г. N 427-ФЗ ст. 3 Закона о введении в действие ЗК дополнена п. 21: Собственник ОНС, право собственности на который зарегистрировано до 1 января 2012 г., **имеет право приобрести земельный участок**, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен указанный объект, **в аренду без проведения торгов** в порядке, установленном для оформления прав на земельные участки собственниками зданий, сооружений.

# С 1.03.2015

- П. 21 ст. 3 – в новой редакции: В случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 года или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 года в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном [статьями 39.14 - 39.17](#) Земельного кодекса Российской Федерации. Положения настоящего пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с настоящим пунктом.

# Ст. 39.6 ЗК с 1.03.2015

- 1. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](#) настоящей статьи.
- 2. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления:
  - 1 0) земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных [пунктом 5](#) настоящей статьи;

# Ст. 39.6 ЗК с 1.03.2015

- ▣ 5. Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:
- ▣ 1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;
- ▣ 2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в [подпункте 1](#) настоящего пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

# Виды вещных прав



# Признаки ограниченных вещных прав

1. Ограничены по содержанию (по сравнению с правом собственности), не дают полного господства.
2. Производность, зависимость от права собственности (нет права собственности – нет ограниченного вещного права).
3. «Право следования» – сохранение вещных прав при переходе права собственности.

# Проблема отнесения отдельных прав к категории вещных прав

- ▣ **Статья 216.** Вещные права лиц, не являющихся собственниками
- ▣ 1. Вещными правами наряду с правом собственности, **в частности**, являются:
  - ▣ право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265);
  - ▣ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268);
  - ▣ сервитуты (ст. 274, 277);
  - ▣ право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294); и право оперативного управления имуществом (ст. 296).

# Система вещных прав по действующему российскому законодательству



# Публичный сервитут

- **Ст. 23 ЗК РФ.** Публичный сервитут устанавливается законом или иным НПА РФ, субъекта РФ, ОМСУ в случаях, **если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения**, без изъятия земельных участков. **Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.**
- 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 земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
  - 10) свободного доступа к прибрежной полосе.
- Собственник земельного участка, обремененного этим сервитутом, вправе требовать **соразмерную плату** от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено ФЗ. Если существенно затрудняет – от ОГВ или ОМСУ.
- В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец **вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка** с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

# Право пожизненного наследуемого владения земельным участком

- ▣ **Ст. 266 ГК РФ:** 1. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), **имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.**
- ▣ 2. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка **вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.**
- ▣ **Ст. 267 ГК РФ:** Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, **не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству.**
- ▣ **Ст. 213К РФ:** 1. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретённое гражданином до введения в действие ЗК РФ, сохраняется. **Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения его в действие не допускается (с 1.03.15 исключена)**
- ▣ **Ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»:** **п.3. Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается.**

# Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком

- ▣ *Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»:*
- ▣ **Юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года в соответствии с правилами ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 1 января 2016 года по ценам, предусмотренным соответственно пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Федерального закона.**
- ▣ **Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, переоформление прав на земельные участки, предоставленные в постоянное (бессрочное) пользование государственным или муниципальным унитарным предприятиям, переоформление садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан, а также гаражными потребительскими кооперативами права постоянного (бессрочного) пользования сроком не ограничивается.**

# С 1.03.2015

- ▣ **Статья 39.20.** Особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение
- ▣ 1. Если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.
- ▣ ...

# Переходные положения

- ▣ **Принадлежащие гражданам и ЮЛ на праве постоянного (бессрочного) пользования, на праве пожизненного наследуемого владения ЗУ, предоставленные для с/х производства, лесного хозяйства, рыболовства, рыбоводства, охоты, создания особо охраняемых территорий и геологических объектов, а также для иных целей, достижение которых связано с использованием природных свойств и качеств земельного участка и не предполагает строительство на таком участке любых зданий или сооружений, являющихся ОКС, с момента вступления в силу ФЗ об изменении ГК признаются принадлежащими указанным лицам на праве постоянного землевладения.**
- ▣ **Принадлежащие гражданам и ЮЛ на ПП(Б)П, на ППНВ ЗУ, предоставленные для строительства зданий или сооружений, являющихся ОКС, за исключением тех ОКС, для размещения которых может устанавливаться сервитут проезда или коммунальный сервитут признаются принадлежащими указанным лицам на праве ограниченного владения земельным участком.**
- ▣ **За этими лицами сохраняется право на приобретение ЗУ в собственность, кроме ЗУ, на которых расположены линейные объекты. Собственники линейных объектов могут потребовать установления сервитута проезда или коммунального сервитута.**
- ▣ **Когда ЗУ, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду для целей строительства, арендатор вправе потребовать приобретения его в собственность или установления права застройки, за искл. случаев, когда договором аренды предусмотрено, что строительство осуществляется для собственника ЗУ. Если арендатор не воспользуется этим правом до истечения срока аренды, то по истечении этого срока ЗУ считается принадлежащим арендатору на праве застройки на 50 лет.**
- ▣ **Заключение договоров аренды ЗУ в целях строительства с условием о приобретении права собственности на возводимые здания (сооружения) иным лицом, чем собственник ЗУ, не допускается.**

# Переходные положения

- Когда собственники законно возведенных объектов коммунального назначения (водопроводов, газопроводов, нефтепроводов, линий электропередачи, сооружений связи и иных подобных объектов), а также подъездных путей (в том числе автомобильных, железнодорожных и иных) и других подобных линейных объектов транспортной инфраструктуры пользовались не принадлежащими им ЗУ, через которые или в границах которых не позднее чем за 1 год до вступления в силу закона были проложены такие объекты, и указанное пользование отвечает признакам коммунального сервитута или сервитута перемещения, собственник такого объекта вправе потребовать регистрации сервитута при условии, что собственник ЗУ не заявит возражения против признания сервитута установленным. Требования о регистрации сервитута могут быть заявлены собственником ЗУ.
- Собственник ЗУ участка вправе требовать от собственника линейного объекта платы за сервитут.

# Ограничения права собственности на земельный участок

- ГК различает вещные права на земельный участок и ограничения права собственности на земельный участок. Ограниченные вещные права - эмпфитевзис, суперфиций, сервитут, право ограниченного владения ЗУ собственником здания, сооружения- являются некоторыми ограничениями права собственности, лучше – обременениями.
  
- Ведено понятие **«ограничений прав собственности на ЗУ»:**
  1. ограничения права собственности на земельный участок в пользу соседей (соседские права);
  2. ограничения права собственности на земельный участок в публичных интересах

# Ограничения права собственности на земельный участок в пользу соседей (соседские права)

- ▣ **Собственник ЗУ должен осуществлять свои правомочия с соблюдением прав и охраняемых законом интересов собственников (владельцев) соседних ЗУ (соседских прав).** Соседние ЗУ – как соприкасающиеся, так и не соприкасающиеся друг с другом, если последствия использования (эксплуатации) одного из участков оказывают влияние на использование другого участка.
- ▣ **Собственник ЗУ должен претерпевать воздействие исходящих с соседнего ЗУ газов, паров, запахов, дыма, копоти, тепла, шумов, вибрации и иное подобное воздействие, если оно не оказывает влияние на использование его ЗУ или влияние не превышает установленных нормативов, разумных пределов.**

## ▣ Содержание соседских прав

- ▣ **Собственник ЗУ обязан, если соглашением не предусмотрено иное:**

1. не возводить здания или сооружения, которые будут иметь следствием недопустимое воздействие на соседний ЗУ;
2. принимать меры по предотвращению вреда вследствие ненадлежащего содержания здания (сооружения);
3. устранять опасность обрушения здания или сооружения на соседний участок;
4. допускать на ЗУ соседа для земляных и иных работ в целях доступа к зданию или сооружению для ремонта;
5. свободно пропускать воду, поступающую естественным образом с соседнего ЗУ, а также не подсыпать землю на свой ЗУ, если это нарушает естественные стоки с соседнего ЗУ или препятствует им;
6. не возводить на своем ЗУ здания и сооружения и не осуществлять посадки так, что это может ухудшить состояние соседнего участка или посадок на нем либо нарушить устойчивость расположенных на нем зданий или сооружений;
7. не углублять свой ЗУ так, что грунт соседнего участка лишится опоры;
8. не сооружать колодцы так, чтобы это препятствовало поступлению воды в колодец на соседнем участке;
9. не возводить канализационных сооружений, приводящих к загрязнению соседнего участка;
10. воздерживаться от иных действий, которые могут привести к нарушению прав соседей.

- ▣ **Собственник ЗУ имеет право, если соглашением не предусмотрено иное:**

1. собирать плоды, упавшие на ЗУ с дерева или куста, расположенного на соседнем участке;

требовать от соседа, чтобы он не изменял притока света на ЗУ и не сужал открывающегося с него вида, если это выходит за разумные пределы;

требовать от собственника соседнего участка участвовать в строительстве или в разумных расходах на строительство общей стены (забора, изгороди) или в

# Ограничения права собственности на земельный участок в публичных интересах

1. **Реквизиция земельного участка;**
2. **Временное занятие земельного участка** (при наличии обстоятельств, являющихся основаниями для реквизиции);
3. **Ограничения права собственности на ЗУ в публичных интересах без изъятия участка у собственника** (устанавливается, когда публичные интересы не могут быть реализованы установлением вещного или обязательственного права). Ограничения права собственности на ЗУ, предполагающие доступ на земельный участок других лиц без разрешения собственника, могут устанавливаться для обеспечения:
  - 1) прохода или проезда через земельный участок;
  - 2) ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
  - 3) размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
  - 4) проведения дренажных работ;
  - 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопооя;
  - 6) прогона сельскохозяйственных животных;
  - 7) проведения научно-исследовательских или проектно-изыскательских работ.

Ограничения устанавливаются нормативными актами уполномоченных ГО и ОМСУ.

Эти ГО и ОМСУ, а также размер и порядок выплаты компенсации определяются ПА. Споры о размере компенсации рассматриваются судом.

Если установленные ограничения являются излишне обременительными вправе требовать выплаты ему справедливой компенсации.

В случае, когда ограничения приводят к невозможности использования ЗУ, собственник вправе требовать его выкупа или предоставления равноценного ЗУ, а также возмещения убытков.

# Право пожизненного пользования чужим ЖП на основании договора пожизненного содержания с иждивением

- ▣ **Ст. 601 ГК РФ:** 1. По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).
- ▣
- ▣ **Ст. 602: ГК РФ:** 1. Обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним. Договором пожизненного содержания с иждивением может быть также предусмотрена оплата плательщиком ренты ритуальных услуг.

# Право пользования чужим ЖП на основании завещательного отказа

- ▣ **Ст. 1137 ГК РФ. Завещательный отказ**
- ▣ **1. Завещатель вправе возложить на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности (завещательный отказ).**
- ▣ *Завещательный отказ должен быть установлен в завещании.*
- ▣ *Содержание завещания может исчерпываться завещательным отказом.*
- ▣ **2. Предметом завещательного отказа может быть передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи, входящей в состав наследства, передача отказополучателю входящего в состав наследства имущественного права, приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества, выполнение для него определенной работы или оказание ему определенной услуги либо осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей и тому подобное.**
- ▣ **В частности, на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью.**
- ▣ *При последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу.*
- ▣

# Право членов семьи собственника жилого помещения на пользование помещением

- **Ст. 292 ГК РФ:** 1. Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, **имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.**
- **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.**
- 2. Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является **основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.** Таким образом, нет права следования, что считается непоследовательным.
- 3. Члены семьи собственника жилого помещения **могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.**
- 4. **Отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.**
- Постановление Конституционного Суда РФ от 8 июня 2010 г. № 13-П: п. 4 ст. 292 ГК РФ признан **не соответствующим Конституции РФ** в той мере, в какой содержащееся в нем регулирование не позволяет при разрешении конкретных дел, связанных с отчуждением жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, обеспечивать эффективную защиту прав тех из них, кто формально не отнесен к находящимся под опекой или попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но либо фактически лишен его на момент совершения сделки по отчуждению жилого помещения, либо считается находящимся на попечении родителей, при том, однако, что такая сделка - вопреки установленным законом обязанностям родителей - нарушает права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего.
- Для продуманного и в действительности эффективного решения проблемы защиты интересов как несовершеннолетних, так и совершеннолетних, но нетрудоспособных членов семьи **требуется концептуально иной, новый подход:** законом должен быть установлен социальный узурфрукт – социальное пользование, ограниченное вещное право личного характера, при котором правомочия владения и пользования вещью пользователец (узурфруктуарий) осуществляет совместно с собственником данной вещи в силу наличия между ними семейных отношений.

# Сделки, на совершение которых требуется согласие каких-либо лиц

- ▣ **Ст. 157<sup>1</sup>. Согласие на совершение сделки**
- ▣ **Ст. 173<sup>1</sup>. Недействительность сделки, совершенной без необходимого согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления**
- ▣ **1. Сделка, ..., является оспоримой, если из закона не следует, что она ничтожна .... Она может быть признана недействительной по иску такого лица или иных лиц, указанных в законе.**
- ▣ **2. Поскольку законом не установлено иное, оспоримая сделка, совершенная без необходимого согласия ..., может быть признана недействительной, если доказано, что другая сторона в сделке знала или должна была знать об отсутствии на момент совершения сделки необходимого на нее согласия.**

# Право хозяйственного ведения

- ▣ **Статья 294.** *Право хозяйственного ведения*
- ▣ *Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом.*
- ▣
- ▣ **Статья 295.** *Права собственника в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении*
- ▣ *1. 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.*
- ▣ *2. 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, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.*

# Право оперативного управления

- ▣ **Статья 296.** Право оперативного управления
- ▣ **1. Учреждение и казенное предприятие,** за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.
- ▣ **2. Собственник имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению** имущество, закрепленное им за учреждением или казенным предприятием либо приобретенное учреждением или казенным предприятием за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества. Имуществом, изъятым у учреждения или казенного предприятия, собственник этого имущества вправе распорядиться по своему усмотрению.

# Распоряжение имуществом лицом, за которым оно закреплено на праве оперативного управления

- ❑ **Казенное предприятие** вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом **лишь с согласия собственника этого имущества. Казенное предприятие самостоятельно реализует производимую им продукцию**, если иное не установлено НПА. **Порядок распределения доходов казенного предприятия определяется собственником его имущества.**
- ❑ **Частное учреждение не вправе отчуждать либо иным способом распоряжаться имуществом.** Частное учреждение вправе осуществлять приносящую доходы деятельность, только если такое право предусмотрено в его учредительном документе, при этом **доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение частного учреждения.**
- ❑ **Автономное и бюджетное учреждения без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом. Остальным имуществом, находящимся у него на праве оперативного управления вправе распоряжаться самостоятельно**, если иное не установлено законом. Вправе осуществлять приносящую доходы деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствующую этим целям, при условии, что такая деятельность указана в его учредительных документах. **Доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение учреждения.**
- ❑ **Казенное учреждение не вправе отчуждать либо иным способом распоряжаться имуществом без согласия собственника имущества.** Казенное учреждение может осуществлять приносящую доходы деятельность в соответствии со своими учредительными документами. **Доходы, полученные от указанной деятельности, поступают в соответствующий бюджет бюджетной системы Российской Федерации.**

# Ипотека как ограниченное вещное право по проекту

- **Предмет ипотеки** - недвижимые вещи, право собственности на которые зарегистрировано, или доли в праве собственности на такие вещи, а также право постоянного землевладения и право застройки.
- **Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой земельного участка**, если собственник здания, сооружения -одновременно собственник ЗУ (если стал им впоследствии ипотека автоматически распространяется на ЗУ). Те же правила для ипотеки ЗУ.
- Ипотека возникает на основании договора или закона.
- **Договор ипотеки должен быть заключен в нотариальной форме**, за исключением независимой ипотеки, совершенной без указания залогодержателя. В этом случае право ипотеки на соответствующую недвижимую вещь считается возникшим с момента внесения в ЕГРП записи о залогодержателе.
- Ипотека подлежит государственной регистрации и возникает с момента государственной регистрации независимо от основания возникновения.

# Основания возникновения права приобретения чужой недвижимой вещи

- Право приобретения чужой недвижимой вещи возникает, как правило, на основании договора с собственником недвижимой вещи (или будущим собственником, если вещь ещё не создана). Право может возникать из любого договора, предусматривающего отчуждение недвижимой вещи. Законом может быть предусмотрено возникновение этого права при заключении договоров определенного вида.
- Государственная регистрация права приобретения чужой недвижимой вещи осуществляется как **регистрация обременения** этой вещи, а если вещь еще не создана - как **регистрация обременения другой недвижимой вещи, на которой, в составе которой или из которой будет создана новая недвижимая вещь** (земельного участка, на котором будет возводиться объект недвижимости; объекта незавершенного строительства, в котором будет находиться помещение, и др.).
- **Отсутствие государственной регистрации права приобретения чужой недвижимой вещи не освобождает стороны от исполнения обязательств по договору**, в том числе от обязанности передать недвижимую вещь в собственность ее приобретателя.

# Переходные положения

- Участник долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, а также сторона иного договора, отвечающего признакам договора, в котором предусмотрено право на приобретение чужой недвижимой вещи, вправе потребовать государственной регистрации права приобретения чужой недвижимой вещи в отношении предусмотренного договором помещения в строящемся здании. Срок действия права считается равным 10 годам.

# Защита вещных прав

- ▣ **Обязательно-правовые способы защиты** применяются, когда между нарушителем вещного права и его обладателем существуют обязательственные правоотношения. При этом вещное право нарушается опосредовано – через нарушение обязательства, и в этом случае обладатель вещного права защищает своё право через защиту обязательственных прав, с помощью тех способов защиты, которые предусмотрены для защиты обязательственных прав, например, иск об уплате неустойки, о возмещении убытков, об исполнении обязанности по договору в натуре и др.
- ▣ **Вещно-правовые способы защиты** вещных прав применяются, когда между нарушителем вещного права и его обладателем не существует обязательственных правоотношений. При этом вещное право нарушается непосредственно. Такие иски можно подавать против любого нарушителя вещного права. Одним из условий подачи таких исков является необходимость того, чтобы вещь была сохранена в натуре (нет вещи – нет вещного права).
- ▣ Постановление Конституционного Суда РФ (от 21 апреля 2003 г. № П-6): *права собственников не подлежат защите с помощью механизма, установленного ст. 167 ГК РФ (реституция по недействительным сделкам), поскольку для их защиты предусмотрен виндикационный иск. Иной подход нарушал бы права добросовестных приобретателей.*

Данный подход подкреплён Постановлением Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

# Виндикационный иск

- – иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 310-303 ГК РФ).
- **Истец** – собственник (или субъект иного вещного права), лишённый владения («невладеющий собственник»).
- **Ответчик** – фактический владелец вещи («владеющий несобственник»).
- **Условия подачи иска**
  1. Истец должен быть собственником или субъектом иного вещного права. Таким образом, он должен доказать, что у него есть право собственности на вещь (или иное право, предоставляющее владение).
  2. Он не должен состоять с ответчиком в обязательственных правоотношениях.
  3. Вещь должна сохраниться в натуре.
  4. Вещь должна находиться во владении ответчика, что также нужно доказать.

# Условия удовлетворения виндикационного иска

## □ **1) Недобросовестность ответчика**

- Если ответчик недобросовестный (то есть знал или должен был знать, что к нему вещь поступила незаконно), то иск удовлетворяется.

## □ **2) Безвозмездность приобретения вещи ответчиком**

- Если ответчик приобрёл вещь безвозмездно, иск удовлетворяется.

## □ **3) Выбытие вещи из владения собственника (и лица, которому он предоставил вещь в пользование) без его воли**

- Если вещь выбыла из владения собственника без его воли (украли, потерял и др.), иск удовлетворяется.
- Таким образом, *суд должен отказать в удовлетворении иска, когда соединяются одновременно три условия* . **Ответчик при этом должен быть добросовестным (первое условие), приобрести вещь возмездно (второе условие), и вещь должна выбыть из владения собственника по его собственной воле (третье условие)**. В этих правилах заключается ограничение виндикации.

# Негаторный иск

- – иск об устранении препятствий в пользовании вещью (ст.304 ГК РФ).
- **Истец** – собственник (или субъект иного вещного права), в настоящий момент владеющий вещью («владеющий собственник»).
- **Ответчик** – тот, кто мешает пользоваться вещью.
- **Условия подачи иска**
  1. Истец должен быть собственником или субъектом иного вещного права. Таким образом, он должен доказать, что у него есть право собственности на вещь (или иное право, предоставляющее владение).
  2. Он не должен состоять с ответчиком в обязательственных отношениях.
  3. Вещь должна сохраниться в натуре.
  4. Вещь должна находиться во владении истца.
  5. Ответчик должен совершать действия, нарушающие права истца и не связанные с лишением его владения (как правило, действия, мешающие пользованию вещью).
- Закон не называет **условий удовлетворения иска**, поэтому иск удовлетворяется во всех случаях, пока ответчик не сможет доказать, что он имеет право совершать действия, мешающие собственнику пользоваться имуществом на основании закона или договора с собственником.
- На негаторный иск не распространяются сроки исковой давности

# Способы приобретения права собственности (правопорождающие юридические факты)

## Первоначальные

- Создание новой вещи
- Самовольная постройка
- Переработка материалов
- Сбор общедоступных биологических ресурсов
- Плоды, продукция, доходы (изменения)
- Приобретение права собственности на бесхозяйные вещи (на брошенные вещи, находка, клад)
- Приобретательная давность

## Производные

- Сделка об отчуждении вещи
- В порядке наследования после смерти гражданина
- В порядке правопреемства при реорганизации юридического лица
- Приобретение права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя

# Статья 222. Самовольная постройка

- ▣ 1. Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.
- ▣ 2. ...Самовольная постройка подлежит сносу....
- ▣ 3. Право собственности на самовольную постройку может быть признано **судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.** Право собственности ...не может быть признано ..., если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

# Приобретение права собственности в силу приобретательной давности

- 1) владелец вещи должен быть **добросовестным**;
- 2) владение должно быть **открытым**;
- 3) владение должно быть **непрерывным**;
- 4) владение имуществом должно быть **как своим собственным**;
- 5) **срок владения для недвижимого имущества – 15 лет, для движимого – 5 лет.**
- **Изменения по проекту:**
- Лицо, владеющее движимой или недвижимой вещью, выбывшей из владения собственника помимо его воли, в течение тридцати лет, приобретает право собственности на эту вещь (**уходит критерий добросовестности**).
- Течение срока приобретательной давности начинается с момента начала владения вещью (большая определенность).

# Приобретение права собственности добросовестным приобретателем от неуправомоченного отчуждателя

- Подход «никто не может передать больше прав, чем имеет» противоречит потребностям гражданского оборота.
- Особенно актуален этот вопрос был в отношении недвижимого имущества. В связи с этим в п.2 ст. 235 ГК РФ были внесены изменения (с 1 января 2005 г.), добавлен абзац второй:
  - *«2. 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 (п.1 ст. 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных ст.302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя».*
- П. 13 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 ввёл важное правило о необходимости применения правила абзаца второго п. 2 ст. 223 ГК РФ по аналогии закона к отношениям по поводу движимого имущества: *«...право собственности на движимое имущество у добросовестного приобретателя возникает с момента возмездного приобретения имущества, за исключением предусмотренных статьёй 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя».*

# Понятие и виды сделок

- Сделка – действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.
- Виды сделок:
  1. Односторонние;
  2. Двусторонние;
  3. Многосторонние.
- Все двусторонние и многосторонние сделки являются гражданско-правовыми договорами.

# Форма сделки

1. Устная

2. Письменная

2.1. простая письменная;

2.2. нотариальная.

# Устная форма

- ▣ Между гражданами меньше или равно 10 тыс. руб.
- ▣ Исключения:
  1. Если сделка сразу исполняется;
  2. Если она основана на письменном договоре, в котором есть указание, что её можно совершать устно.

# Простая письменная форма

1. Между гражданами на сумму больше 10 тыс. руб.
  2. Если участвует юр.лицо, ИП, РФ, субъект РФ, МО.
- Исключение: в случаях, указанных в законе независимо от суммы и участников.

# Последствие несоблюдения формы сделки

- Стороны не вправе в случае спора в суде ссылаться на свидетельские показания.
- Исключение: в случаях, предусмотренных законом, такая сделка будет недействительна (например, договор залога, кредитный договор).

# Нотариальная форма

- Нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение.
- Нотариальное удостоверение сделок обязательно:
- 1) в случаях, указанных в законе(например, завещание, договор ренты);
- 2) в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.
- Последствие несоблюдения
- Если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

# Недействительность сделки

- ▣ **Недействительная сделка** – это сделка, которая не соответствует закону, она не влечёт юридических последствий, кроме последствий её недействительности, недействительна с момента её совершения.

# Основания недействительности сделки

- Порок субъектного состава;
- Порок содержания сделки;
- Порок формы сделки;
- Порок субъективной стороны (несоответствие воли и волеизъявления в сделке).

# Последствия недействительности сделки

- Двусторонняя реституция – каждая сторона возвращает другой всё полученное по сделке.
- Исключения: законом могут быть предусмотрены иные последствия, например, односторонняя реституция, недопущение реституции, возмещение реального ущерба, убытков.

# Виды недействительных сделок

1. Оспоримые – недействительны только по решению суда.
2. Ничтожные – недействительны сами по себе, независимо от признания судом.
  - Презумпция оспоримости сделки.
  - Если посягает на публичные интересы или права третьих лиц – презумпция ничтожности.

# Срок исковой давности

- Срок, в течение которого лицо, право которого нарушено может требовать принудительной защиты или принудительного осуществления своего права.
- Общий срок исковой давности – 3 года.  
Законом могут быть установлены сокращённые или удлинённые сроки исковой давности. Не более 10 лет.

# Начало течения срока исковой давности

- Момент, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску.
- Законом могут быть установлены иные моменты начала течения СИД.

# Требования, на которые исковая давность не распространяется

- ▣ требования о защите личных неимущественных прав и других нематериальных благ, кроме случаев, предусмотренных законом;
- ▣ требования вкладчиков к банку о выдаче вкладов;
- ▣ требования о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью гражданина. Однако требования, предъявленные по истечении трех лет с момента возникновения права на возмещение такого вреда, удовлетворяются за прошлое время не более чем за три года, предшествовавшие предъявлению иска;
- ▣ требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения ([статья 304](#));
- ▣ другие требования в случаях, установленных законом.

# Приостановление течения срока исковой давности

- Течение срока исковой давности приостанавливается:
- 1) если предъявлению иска препятствовало чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила);
- 2) если истец или ответчик находится в составе Вооруженных Сил Российской Федерации, переведенных на военное положение;
- 3) в силу установленной на основании закона Правительством Российской Федерации отсрочки исполнения обязательств (мораторий);
- 4) в силу приостановления действия закона или иного правового акта, регулирующих соответствующее отношение.
- Условие приостановления: указанные обстоятельства возникли или продолжали существовать в последние шесть месяцев срока исковой давности.
- Если стороны прибегли к предусмотренной законом процедуре разрешения спора во внесудебном порядке (процедура медиации, посредничество, административная процедура и т.п.), течение срока исковой давности приостанавливается на срок, установленный законом для проведения такой процедуры, а при отсутствии такого срока - на шесть месяцев со дня начала соответствующей процедуры.
- Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием приостановления течения срока исковой давности, течение ее срока продолжается. Остающаяся часть срока исковой давности удлиняется до шести месяцев.

# Перерыв срока исковой давности

- Течение срока исковой давности прерывается совершением обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга.
- После перерыва течение срока исковой давности начинается заново; время, истекшее до перерыва, не засчитывается в новый срок.
- Срок исковой давности не течет со дня обращения в суд в установленном порядке за защитой нарушенного права на протяжении всего времени, пока осуществляется судебная защита нарушенного права.
- При оставлении судом иска без рассмотрения течение срока исковой давности, начавшееся до предъявления иска, продолжается в общем порядке.
- С 1 июня 2015 г.: Если по истечении СИД должник или иное обязанное лицо признает в письменной форме свой долг, течение исковой давности начинается заново.

# Восстановление срока исковой давности

- В исключительных случаях, когда суд признает уважительной причину пропуска срока исковой давности по обстоятельствам, связанным с личностью истца (тяжелая болезнь, беспомощное состояние, неграмотность и т.п.), нарушенное право гражданина подлежит защите.
- Причины пропуска срока исковой давности могут признаваться уважительными, если они имели место в последние шесть месяцев срока давности, а если этот срок равен шести месяцам или менее шести месяцев - в течение срока давности.