

Вещные права в Римском праве

<p>Сервитут (вещный или предиальный)</p>	<p>Всякое дозволенное обычаем, законом или частноправовым соглашением использование или употребление чужой вещи без права повреждения самой вещи. Желание сделать чужую вещь «служащей» нашей вещи, «рабство вещи». Древнейшие сервитуты суть: 1) право прохода через чужой участок (к публичной дороге, например); 2) право прогона через чужой участок скота на водопой и на пастбище; 3) право проезда в телеге с поклажей через чужой участок; 4) право проведения воды через чужой участок. Один участок – господствующий, другой – служащий.</p>
<p>Узуфрукт (личный, персональный сервитут, в отличие от предыдущего – предиального, земельного)</p>	<p>Право пожизненное пользования вещью и её плодами. Например, наследодатель оставляет своей кормилице (служанке) комнату в доме для пожизненного проживания, или плодоносящий сад – для прокормления. Узуфруктариий обязан проявлять должную заботу о переданной ему вещи, вправе пользоваться доходами и удобствами от вещи, лишён права распоряжения ею. Основание прекращения узуфрукта: смерть узуфруктария, гибель вещи.</p>

Суперфиций

Наследственное и отчуждаемое право пользования строением, возведённым на чужой земле, право из выстройки. Дословно – наземная часть строения или то, что прочно связано с землёй. Возник как долгосрочная аренда строений и земли под ними (менялы брали помещения вблизи рынков у государства, пристраивали к ним лавки и мастерские). Не исключалось возведение суперфициарных строений на частновладельческих землях. Постепенно стал включать переход по наследству, отчуждение строения.

Эмфитевзис

Долговременная наследственная аренда земельного участка, право наследственного оброчного владения. Эмфитевт уплачивал ежегодный взнос (вектигаль), мог закладывать землю, отчуждать, изменять первоначальное назначение земли, сдавать в аренду

Залог

Давал кредитору вещное обеспечение его требования. На разных этапах исторического развития разные виды и содержание. *Fiducia* – продажа закладываемой вещи с правом её обратного выкупа (по сути это не залоговое право). *Pignus* – залог с простой передачей владения, в случае неуплаты кредитор становится либо собственником вещи или имеет право продажи заложенной вещи с целью своего удовлетворения (в зависимости от договора и местных обычаев). *Hypotheca* – залог без передачи владения, должник может ею даже распоряжаться, но в случае неуплаты кредитор имеет право вытребовать её из рук всякого владельца и употребить для удовлетворения своих претензий. Римское право не различало залога движимых и недвижимых вещей. *Pignus* и *hypotheca* могли быть в отношении тех и других вещей. Допускалась генеральная ипотека – всего имущества в целом. Акцессорность залога. Остатки вырученной от продажи суммы – должнику, недостающая часть – взыскивалась с должника в обычном порядке.

Ограниченные вещные права в Российском праве

- ограниченное вещное право представляет собой право на чужую вещь (jura in re aliena), уже присвоенную другим лицом - собственником.
- всякое ограниченное вещное право предоставляет управомоченному лицу непосредственное, хотя и **строго ограниченное господство** над чужой вещью, а не над поведением другого (обязанного) лица. Иначе говоря, реализация вещного права **не зависит от действий других лиц**. В этом состоит принципиальное различие вещных и обязательственных прав, в том числе имеющих объектом индивидуально-определенные вещи.
- Ограниченные вещные права ограничивают и тем самым как бы обременяют право собственности на вещь. Поэтому они сохраняются при смене собственника вещи, не прекращая своего действия.

**1. право пожизненного наследуемого
владения земельными участками,
находящимися в публичной собственности**

(ст. 265 и п. 1 ст. 268 ГК РФ)

- субъект-физическое лицо

- объект-государственная или муниципальная
земля

- права-владения и пользования.

- Прекращение права пожизненного
наследуемого владения-ст. 45 ЗК

2. Право постоянного (бессрочного) пользования

- означает возможность использовать земельный участок (извлекать его полезные свойства в соответствии с целевым назначением земли) без установления конкретного срока такого пользования.
- [Ст. 39.9](#) ЗК РФ устанавливает, что предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование осуществляется на основании решения уполномоченного органа исключительно:
 - органам государственной власти и органам местного самоуправления;
 - государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным); казенным предприятиям;
- [Гражданам](#) земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. Однако, право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками

3.сервитуты на земельные участки (ст. 274 ГК РФ), здания и сооружения (ст. 277 ГК РФ)

абз. 2 п. 1 ст. 274 ГК РФ и п. 1 ст. 23 ЗК РФ

"сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута"

Ограниченные вещные права юридических лиц

- права хозяйственного ведения (ст. 294 ГК РФ)
- право оперативного управления (ст. 296 ГК РФ) предприятиями и учреждениями (но не земельными участками)

Право пользования жилыми помещениями

ст. 34 ЖК РФ; ст. 601 ГК РФ, п. 1 ст. 33 ЖК, 1137 ГК РФ

- лица, которые написали отказ от участия в приватизации муниципального жилья.
- Лица, получившие недвижимость по волеизъявлению собственника, который установил обязанности на пожизненное проживание в наследуемой квартире по завещательному отказу.
- выплатившие паи в жилищных кооперативах граждане, и их супруги, если расчет за квадратные метры велся в браке, и сумма полностью погашена.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015)"О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"

- право хозяйственного ведения и право оперативного управления возникают на основании **акта собственника о закреплении имущества за унитарным предприятием или учреждением**, а также в результате приобретения унитарным предприятием или учреждением имущества по **договору** или иному основанию.
- право хозяйственного ведения и право оперативного управления на недвижимое имущество возникают с момента их государственной регистрации.
- собственник, передав во владение унитарному предприятию имущество, **не вправе распоряжаться таким имуществом** независимо от наличия или отсутствия согласия такого предприятия.

Недвижимое имущество может передаваться в качестве вклада в уставный (складочный) капитал, а также в счет оплаты акций или долей только с **согласия собственника**. **Денежные средства и иное движимое имущество** могут использоваться унитарным предприятием в качестве вклада в уставный (складочный) капитал, а также для оплаты акций или долей создаваемого общества либо для приобретения акций или долей действующего хозяйственного общества **по своему усмотрению**, если иное не предусмотрено законом или иными правовыми актами, регулирующими деятельность данного предприятия.

- **Право собственности на недвижимое имущество в случае принятия наследства возникает со дня открытия наследства (пункт 4 статьи 1152 ГК РФ). Наследник или вновь возникшее юридическое лицо вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - государственный регистратор), после принятия наследства или завершения реорганизации. В этом случае, если право собственности правопреемника не было зарегистрировано в ЕГРН, правоустанавливающими являются документы, подтверждающие основание для перехода права в порядке правопреемства, а также документы правопреемника, свидетельствующие о приобретении им права собственности на недвижимое имущество.**

Права членов семьи собственника на жилое помещение

- 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.
- 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.**
- Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения.

Члены семьи собственника

1. супруг собственника, их детей и родителей.
2. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи (п. 1 ст. 31 ЖК РФ). (как правило определяются судом)
3. Бывшие члены семьи – лица, у которых семейные отношения с собственником прекратились, в определенных случаях могут сохранять право пользования жилым помещением.

Если в жилом помещении 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) и если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, отчуждение такого жилого помещения допускается только **с согласия органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292 ГК РФ)**. Указанный пункт согласно Постановлению Конституционного Суда РФ от 8 июня 2010 г. № 13-Пб признан **не соответствующим Конституции РФ в части**, определяющей порядок отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника данного жилого помещения.

В Проекте ФЗ о внесении изменений в ГК РФ предлагается предусмотреть, что члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на праве **социального пользования**.

Ограниченные вещные права по концепции

ГК

- 1) право пожизненного наследуемого владения земельным участком, относящимся к государственной или муниципальной собственности;
- 2) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, относящимся к государственной или муниципальной собственности;
- 3) право постоянного владения и пользования земельным участком (эмфитевзис);
- 4) право застройки земельного участка (суперфиций);
- 5) сервитут;
- 6) право личного пользования (узуфрукт);
- 7) ипотека и иное зарегистрированное (учтённое) залоговое право;
- 8) право приобретения чужой недвижимой вещи;
- 9) право вещных выдач;
- 10) право оперативного управления имуществом, относящимся к государственной или муниципальной собственности.

Сервитуты в Концепции ГК РФ

- - сервитуты перемещения или доступа на чужой участок для прохода, проезда, прогона скота, перевозки груза и т. п.; коммунальные сервитуты – для строительства и эксплуатации т.н. «линейных объектов», к числу которых относятся различные трубопроводы, кабельные линии, радиорелейные линии и т.п. и сопутствующие им сооружения.
- Коммунальные сервитуты
- - строительные сервитуты – строительство с использованием чужого здания или чужого земельного участка.
- - сервитуты для пользования участком недр;
- - сервитуты мелиорации (для отвода воды на соседний участок или наоборот забора воды с соседнего участка). Могут быть положительные и отрицательные;

- Сервитут может существовать только в отношении **недвижимой вещи и только в пользу недвижимой вещи**, причём недвижимые вещи должны быть таковыми по своей природе, а не в силу закона, признающего недвижимостями морские и воздушные суда, космические корабли и т.п. объекты. Сервитуты могут быть установлены в отношении земельных участков. Ввиду того, что здания, строения, сооружения, а также помещения (жилые и нежилые) признаются самостоятельными оборотоспособными вещами, следует предусмотреть ограничительную норму о том, что сервитутом может быть обременено **только здание (строение, сооружение) в целом**, а не помещение.
- Сервитут **не предоставляет владения**. Отличие сервитута от иных вещных прав — наличие только правомочия пользования чужой вещью.
- Сервитут является платным, если иное не установлено соглашением сторон
- Возникновение и прекращение сервитута подлежит государственной регистрации.

право застройки (суперфиций)

- **Право застройки** предназначено для случаев, когда земельный участок используется для строительства на нем различного рода объектов с их последующей эксплуатацией.
- **Содержание права застройки** — владение и пользование земельным участком, а также находящимися (возведенными) на земельном участке зданиями и сооружениями. По общему правилу здания и сооружения, возведенные на земельном участке, который обременен правом застройки, признаются собственностью собственника земельного участка. В течение срока действия права застройки суперфициар вправе изменять и сносить указанные здания и сооружения, а также возводить новые.
- **Право застройки** является: а) срочным (от 50 до 199 лет); б) отчуждаемым (переходит в порядке сингулярного или универсального правопреемства); в) платным — плата устанавливается соглашением сторон, минимальный размер платы может устанавливаться законом. Право застройки возникает на основании договора и считается возникшим с момента государственной регистрации

Право постоянного владения и пользования (эмфитевзис)

земельный участок используется для **обработки земель, ведения сельскохозяйственного производства** (как в коммерческих, так и в некоммерческих целях). Целью введения этого вещного права является предоставление земельного участка для осуществления деятельности, которая связана с **использованием природных свойств и качеств участка** (ведения сельского хозяйства, создания заповедников, заказников и т.п.). Не следует расширять возможности использования права постоянного владения и пользования (эмфитевзиса) и допускать его в отношении иных категорий земель, так, это право **не должно предоставляться** для размещения и (или) обслуживания жилых и офисных зданий,

- бессрочное (презумпция), однако по соглашению сторон может быть установлено на срок, срок должен быть длительным (не менее 50 лет); переходит в порядке сингулярного и универсального правопреемства; платное, размер платы может существенным образом различаться в зависимости от характера использования земельного участка и условий его предоставления и может как быть равным земельному налогу для «некоммерческого» эмфитевзиса, так и превышать его;
- возникает на основании договора, считается возникшим с момента государственной регистрации;
- содержание права – владение и пользование земельным участком с извлечением из него плодов и доходов, поступающих в собственность обладателя вещного права;

- **право личного пользования.** **Узуфрукт**– ограниченное вещное право личного характера. В силу узуфрукта узуфруктуарий получает правомочия владения и пользования вещью в соответствии с её назначением. Узуфрукт устанавливается исключительно для некоммерческих целей.
- **Объектом** права личного пользования может быть здание, помещение или иная недвижимая вещь. Право личного пользования может быть предоставлено на жилое помещение, а также на не являющуюся недвижимой вещью часть в обремененном пользованием жилом помещении - одну или несколько комнат в квартире или жилом доме. Право личного пользования зданием распространяется на земельный участок, на котором расположено здание. В силу права личного пользования помещением в здании пользователь пользуется общим имуществом собственников помещений в этом здании в том же объеме, что и собственник обремененного правом личного пользования помещения.

Право приобретения чужой

ВЕЩИ

- Право приобрести чужую вещь как особое вещное право может предполагать приобретение на вещь как права собственности, так и иного вещного права, если последнее может быть приобретено данным лицом на основании договора.
- На основании права приобретения чужой недвижимой вещи лицо имеет исключительное перед другими лицами право на приобретение этой вещи в свою собственность.
- По правилам о праве приобретения чужой недвижимой вещи могут также быть приобретены ипотека или право застройки **в отношении чужой недвижимой вещи.**
- Примером возникновения права на приобретение чужой вещи на основании закона могло бы стать право участника долевого строительства на получение от застройщика соответствующего жилого или нежилого помещения в строящемся здании. Право на приобретение чужой вещи должно возникать при условии внесения соответствующей записи в Единый реестр

Право вещных выдач

- Содержание права вещных выдач - обязанность собственника недвижимого имущества **производить определенные периодические платежи или действия** в пользу определенного лица, которое является обладателем права вещных выдач. В случае неполучения такого предоставления - правомочие распорядиться этой вещью путем обращения на нее взыскания в порядке, предусмотренном для ипотеки.
- Право вещной выдачи может быть установлено в отношении доли в праве собственности на недвижимую вещь.
- Право вещной выдачи возникает на основании договора об установлении права вещной выдачи с собственником, а в случаях, предусмотренных законом, по иным основаниям

Ипотека

- право распоряжения заложенной недвижимостью в порядке и на условиях, определенных законом (ст. 303 ГК)
- Банк, выступающий залогодержателем при ипотеке (то есть кредитор), может распоряжаться недвижимостью на условиях, определенных регулирующим ФЗ и договором с заемщиком. Право ипотеки может быть **акцессорным** и **независимым**. Разница в следующем: **акцессорная** ипотека предполагает, что в договоре определены **размеры** и **сроки** обеспечиваемого обязательства, а при **независимой** залогодержатель самостоятельно решает, **какое из обязательств обеспечивается**.