



ТЕМА:
ПРАВО
СОБСТВЕННОСТИ
В
РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Рекомендуемая литература и нормативно-правовые акты

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь (ст. 1119–1123).
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь
3. Кодекса Республики Беларусь о земле
4. Гаагская конвенция о праве, применимом к переходу права собственности при международной купле-продаже товаров (движимых материальных вещей) 1958 г.18
5. Протокола № 1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод (ETS № 5) (г. Рим, 4 ноября 1950 г.)
6. Указ №524 от 13.11.2014
”О приватизации жилых помещений государственного жилищного фонда“
7. Положение об определении стоимости объектов приватизации, утвержденное Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28.05.2013 г. № 421

Содержание лекции:

1. Общие вопросы: право собственности физических лиц
2. Право собственности граждан
3. Объекты права собственности граждан (физических лиц)
4. Прекращение права собственности физических лиц
5. Национализация иностранной собственности

1. 1. Общие вопросы: право собственности физических лиц



Что такое
вещное право?

Вещное право – это «совокупность правовых норм, регулирующих такие имущественные отношения, в которых управомоченные лица могут осуществлять свои права на имущество (вещи), не нуждаясь в положительных действиях других лиц» (С. П. Александрова).

С учетом вышеперечисленных признаков и на их основе в науке гражданского права разработаны следующие определения вещных прав. **Вещное право** - это право, предметом которого является вещь в материальном значении слова, закрепляющее принадлежность (присвоенность) этой вещи и отношение лица к ней, то есть, непосредственное господство над этой вещью через совокупность правомочий и пользующееся абсолютной защитой (Л.Щенникова).

Под вещным правом следует понимать право, обеспечивающее удовлетворение интересов его обладателя путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства (Саратовская цивилистическая школа).

Вещным называется такое абсолютное имущественное гражданское правоотношение, в котором в качестве единственно возможного объекта выступает индивидуально определенная вещь или совокупность вещей, а управомоченный субъект вправе воздействовать на эту вещь с целью удовлетворения своих потребностей самостоятельно, без посредства обязанных лиц (Екатеринбургская цивилистическая школа).

Какие признаки присущи вещным правам?



Г.Ф. Шершеневич

- 1) Абсолютному праву в качестве пассивных обязанных субъектов противостоят все члены того же политического общества.
- 2) Обязанности пассивных субъектов вещного правоотношения отрицательного свойства. Они принуждаются к воздержанию от нарушения вещных прав другого лица.
- 3) Нарушение вещного права может последовать со стороны каждого лица, тогда как в относительном правоотношении нарушение может последовать только со стороны тех лиц, которые уже вступили в правоотношение.
- 4) Иск о защите вещного права может быть предъявлен к каждому лицу, нарушившему вещное право, тогда как обязательственное право в случае его нарушения может защищаться против конкретного пассивного субъекта.
- 5) Право собственности, как основное вещное право, возникает независимо от воли пассивных субъектов, тогда как обязательственное право не может возникнуть без прямо или косвенно выраженной воли пассивных субъектов

Ирина Викторовна Гетьман-Павлова

- вещные права прямо предусмотрены нормами гражданского права, т. е. лицо не вправе по своему усмотрению создавать новые разновидности вещных прав (замкнутый круг вещных прав);
- вещное право – это абсолютное право, т. е. его обладателю противостоит неограниченный круг субъектов, на которых лежит обязанность не нарушать правомочия носителя вещного права;
- вещное право следует за вещью при ее переходе к другим лицам (право следования).
- Собственник вещи, выбывшей из владения помимо его воли, продолжает оставаться собственником и вправе истребовать ее из чужого незаконного владения;
- для вещных прав характерно право преимущества. При возникновении противоречий между вещными правами и обязательственными приоритет отдается вещным правам;
- объект вещных прав – индивидуально-определенные вещи. Этим определяется наличие специфических способов защиты вещных прав.

Некоторые из изложенных особенностей вещных прав характерны и для других абсолютных прав. Например, для прав интеллектуальной собственности и личных неимущественных прав. С другой стороны, некоторые из особенностей вещных прав присущи и правам относительным обязательственным, например, вещь может быть объектом не только вещных, но и обязательственных правоотношений.



По мнению Ю.К. Толстого, только вещным правам присущи два признака: право следования и право абсолютной защиты

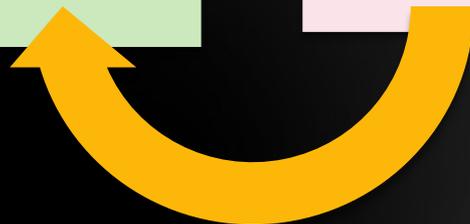
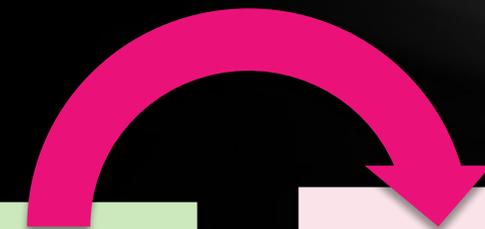
Виды вещных прав



Вещные права

**Право
собственности**

**другие
вещные
права**

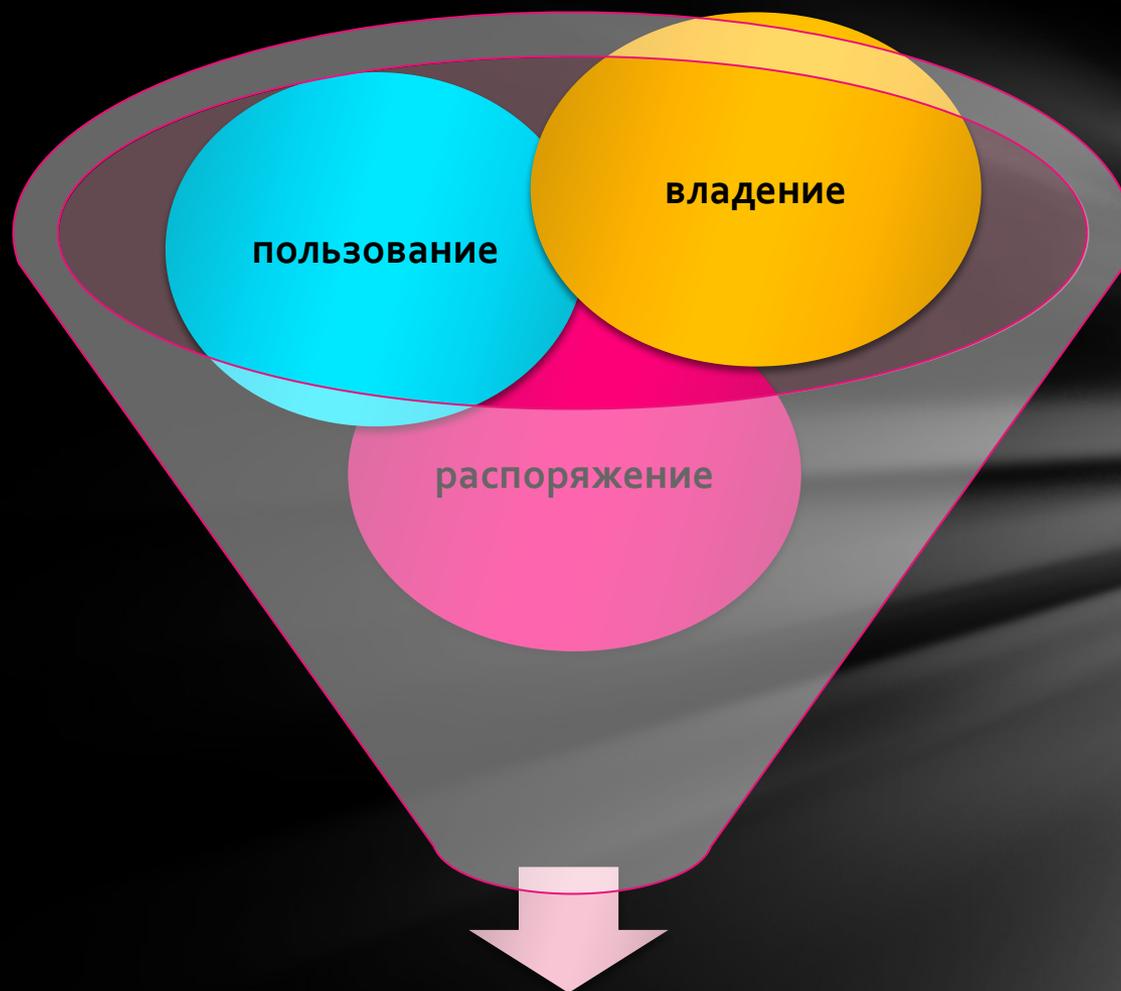


2. Право собственности ГРАЖДАН



В объективном смысле право собственности граждан - это совокупность правовых норм, регулирующих отношения частной собственности граждан.

Право собственности граждан в субъективном смысле - это правомочия гражданина владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, соблюдая обязанности, вытекающие из существующего права.



ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

Французский гражданский кодекс определяет собственность как «право пользоваться и распоряжаться вещами наиболее абсолютным образом с тем, чтобы пользование не явилось таким, которое запрещено законами или регламентами» (ст.544).

Собственность рассматривается таким же неотъемлемым, естественным правом человека, как и свобода, провозглашали ее «священной» и «неприкосновенной»

Такое же понимание собственности закреплено в ГГУ: «Собственник вещи может... распоряжаться вещью по своему усмотрению и устранять других лиц от всякого на нее воздействия». Сходная формулировка содержится в Швейцарском гражданском уложении



В качестве общего принципа установлено, что, за исключением случаев, предусмотренных законом, количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан, не ограничивается. Причем закон может допускать такие ограничения только в интересах национальной безопасности, общественного порядка, защиты нравственности, здоровья населения, прав и свобод других лиц (ст.214 ГК).



Право собственности граждан не исчерпывается наличием у собственника «приятных» прав по обладанию имуществом - на нем лежат и определенные обязанности. Собственник обязан содержать имущество и нести риск его случайной гибели, порчи или повреждения, если иное не установлено договором или не предусмотрено законодательством (ст.211-212 ГК).

Статья 213 ГК устанавливает, что субъектами права частной собственности являются физические лица. Следовательно, частной признается не только собственность граждан Республики Беларусь, но и собственность иностранных граждан и лиц без гражданства. В соответствии с п.2 ст.1104 ГК иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Республике Беларусь гражданской правоспособностью наравне с гражданами Республики Беларусь, если иное не определено Конституцией, законами и международными договорами Республики Беларусь.



Национальное законодательство, в зависимости от принадлежности лица к гражданству Республики Беларусь, установило особенности приобретения в частную собственность квартир (домов) и земельных участков.

Земельный участок может находиться в частной собственности физического лица только в том случае, если это лицо является гражданином Республики Беларусь, постоянно проживающим на территории Республики Беларусь или приравненным к постоянно проживающим в соответствии с законодательством Республики Беларусь (ст. 11 Кодекса Республики Беларусь о земле)



Субъектом права собственности физических лиц может быть отдельный гражданин.

Вместе с тем имущество может принадлежать на праве общей - долевой или совместной - собственности одновременно двум или более гражданам (ст. 246 ГК).

Участников общей собственности называют сособственниками, но субъектом права собственности является каждый из них, а не их коллектив.

Субъектами права частной собственности являются оба супруга (ст. 259 ГК). Имущество, нажитое супругами во время брака, находится в их совместной собственности, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества.



3. Объекты права собственности граждан (физических лиц)



телесные

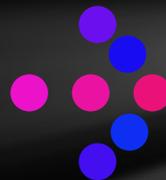


вещи

бестелесные



Первостепенное
деление
вещей



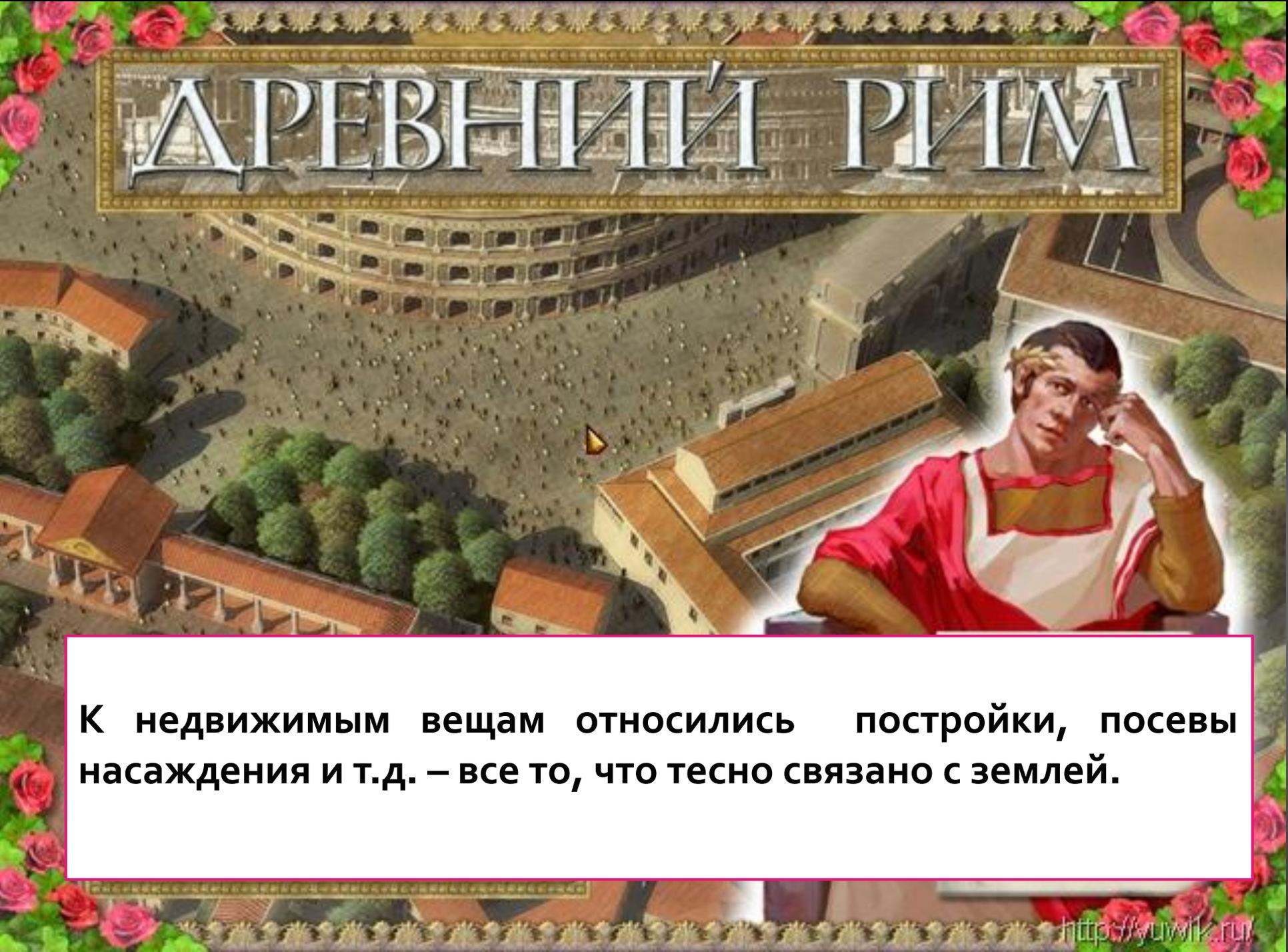
A large pink arrow pointing to the right, with a white outline. It contains the text "Движимое имущество" in black.

Движимое
имущество

A large yellow arrow pointing to the left, with a white outline. It contains the text "Недвижимое имущество" in black.

Недвижимое
имущество

ДРЕВНИЙ РИМ



К недвижимым вещам относились постройки, посеы насаждения и т.д. – все то, что тесно связано с землей.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся:

п. 1 ст. 130 ГК

земельные участки,
участки недр,
обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса,
многолетние насаждения,
капитальные строения (здания, сооружения),
незавершенные законсервированные капитальные строения,
изолированные помещения,
машино-места.



прочно связано с
землей объекты

перемещение которых
без несоразмерного
ущерба их назначению
невозможно

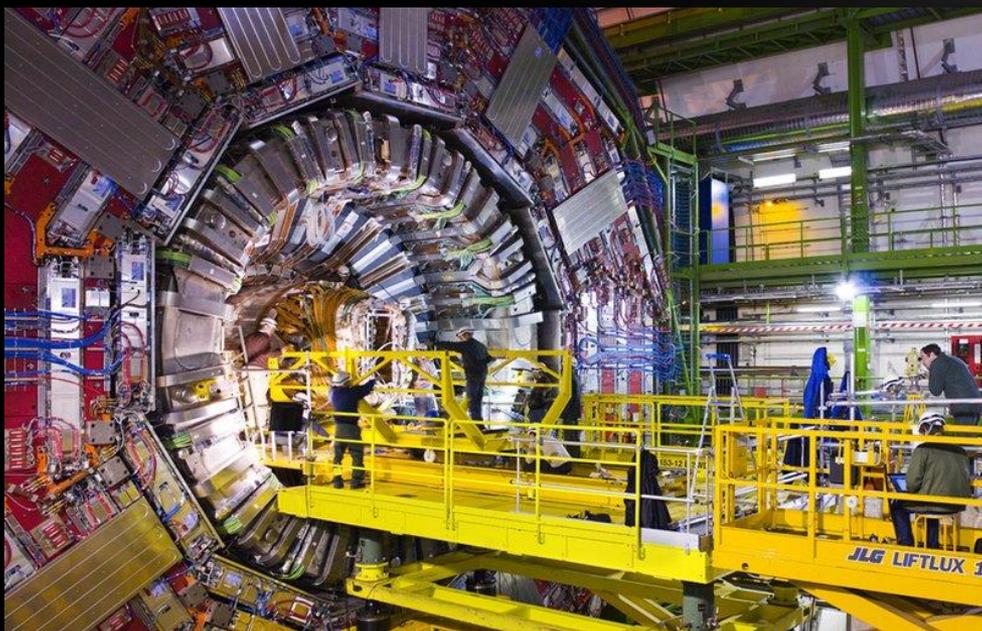


Мобильные дома





Склеп, фуникулер,
подземное газовое
хранилище,
нефтяная платформа,
адронный коллайдер



К недвижимым вещам также приравниваются предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

предприятием как объект прав признается

имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

п. 1 ст. 132 ГК



Движимое
имущество

Недвижимое
имущество



как решён вопрос о движимом и
недвижимом имуществе в
законодательстве США, Франции,
Италии?



США

В англо-американском праве исторически сложилось деление имущества на реальное и персональное. Определение реального имущества сформулировано в английском Законе о собственности (1925) - это земля, материальные вещи, неразрывно связанные с землей и составляющие единое целое.



ФГК

урожай на корню и плоды, не снятые еще с деревьев; животные, служащие для обработки земли; земледельческие орудия; голуби в голубятнях; (кролики в садках; ульи; рыба в прудах; солома и удобрение.



Италия

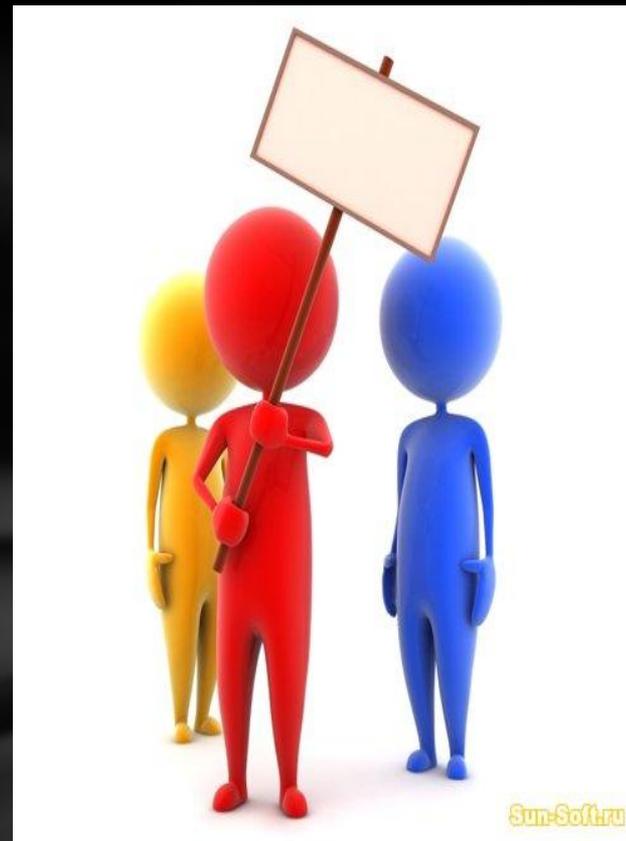
земля, водные источники и ручьи, деревья, строения и другие сооружения, соединенные с землей постоянно или на определенное время, все, что естественным или искусственным образом оказывается в земле. Все остальное имущество считается движимым.

Французское законодательство относит к недвижимым вещам «по их природе» землю и связанные с ней строения, урожай на корню, леса.

К недвижимым вещам «по их назначению» закон относит машины, инструменты и сырье, используемые на предприятиях, сельскохозяйственные орудия и скот в имении.

Если эти объекты выделить из состава имения, они станут движимыми.

Под понятие недвижимости подпадают установленные на землю права – сервитуты, узуфрукт, ипотека. Остальные виды имущества, в том числе бестелесные, являются движимыми.



Статья 1 Протокола № 1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод (ETS № 5) (г. Рим, 4 ноября 1950 г.) гласит:

«Каждое физическое или юридическое лицо имеет право на уважение своей собственности. Никто не может быть лишен своего имущества, иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права».

Европейский Суд расширительно толкует понятие имущество и относит к объектам права собственности любое «частное право, представляющее имущественную ценность» (постановление Суда по делу Ван Марле против Нидерландов 1986 г). В концепцию «имущество» попадают:

- требование о возмещении ущерба;
- клиентура компании и предпринимательский интерес;
- право на получение социальных гарантий.



Для квалификации того или иного объекта правоотношения в качестве имущества Судом разработаны следующие критерии:

– признак экономической ценности.

Имущество обладает экономической ценностью, которая может быть определена в денежной форме на основе объективных критериев;

– признак реальности. Имущество должно быть наличным и юридически должно принадлежать заинтересованному лицу. Ожидание экономической выгоды имуществом не является.



В деле Ван Марле против Нидерландов Суд постановил, **что доброе имя (деловая репутация) может рассматриваться как имущество.** Экономическая ценность заключается в том, что благодаря своему доброму имени и хорошей деловой репутации заинтересованные лица могут создать клиентуру и деловые связи.



В делах общество S. и T. против Швеции (постановление Суда от 11 декабря 1986 г.) и Совтрансавто против Украины (постановление Суда от 25 июля 2002 г.) Суд указал на **особые свойства акции как объекта собственности.** Имуществом являются права, которые удостоверяются акцией, т.е. право на участие в управлении компанией, право на получение дивидендов, право на получение доли имущества компании при ее ликвидации.

В собственности граждан может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам (ст. 214 ГК). Действующее законодательство в Законе Республики Беларусь от 5 мая 1998 г. «Об объектах, находящихся только в собственности государства» установило перечень объектов, которые находятся только в государственной собственности и, следовательно, не могут принадлежать гражданам.



Гражданам могут принадлежать права, которые не относятся к категории вещных. Они входят в состав имущества, на которое может быть обращено взыскание кредиторов и (или) которое может составить наследственную массу. Например, некоторые правомочия из состава исключительных прав, обязательственные права требования.



Объекты права собственности граждан могут иметь как общий, так и специальный правовой режим. Можно сказать, что если для конкретного объекта в законодательстве не установлен специальный правовой режим, то этот объект подпадает под действие общего правового режима. Общий правовой режим объекта означает, что в законодательстве отсутствуют какие-либо специальные обязательные для него правила и осуществление права в отношении этого объекта происходит в общих пределах.



Для недвижимого имущества, которое может находиться в собственности граждан, свойственен специальный правовой режим, в частности, вещные права, в том числе и право собственности, а также сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом Республики Беларусь от 22 июля 2002г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Для приобретения права частной собственности в отношении большинства недвижимого имущества характерен определенный субъектный состав или определенные правила.



Указ №524 от 13.11.2014

“О приватизации жилых помещений государственного жилищного фонда”

Подача заявления о приватизации занимаемого жилого помещения.

В соответствии с п.п.1.1.9. Перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 г. № 200, для приобретения в собственность квартиры гражданину необходимо представить в службу приватизации жилищно-эксплуатационной организации следующие документы:

- заявление, подписанное совершеннолетними членами семьи нанимателя, а также иными гражданами, за которыми в соответствии с законодательством сохраняется равное с нанимателем право пользования жилым помещением;
- - паспорта или иные документы, удостоверяющие личность нанимателя и совершеннолетних членов его семьи, а также других граждан, за которыми в соответствии с законодательством сохраняется равное с нанимателем право пользования жилым помещением;
- - письменное согласие отсутствующих граждан, за которыми сохраняется право пользования жилым помещением, удостоверенное нотариально;
- - свидетельства о рождении несовершеннолетних детей – для лиц, имеющих несовершеннолетних детей;
- - документ, подтверждающий право на льготы, для лиц, имеющих право на льготы;
- - именные приватизационные чеки «Жилье» с выпиской из специального (чекового) счета – в случае их наличия

Решение о приватизации.

Приватизация жилых помещений осуществляется по решению местных исполнительных и распорядительных органов, а также органов управления организаций, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения. Приватизация жилых помещений, находящихся в безвозмездном пользовании организаций негосударственной формы собственности, созданных в результате разгосударствления и приватизации, осуществляется по решению государственных органов, с которыми заключены договоры безвозмездного пользования, или уполномоченных ими лиц. Решение о приватизации жилого помещения принимается в течение одного месяца со дня подачи заявления.



Действующим законодательством определено, что срок действия решения о приватизации жилого помещения равен 1 году (п. 1.1.9 Перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлению граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 г. № 200). Так, до истечения срока действия названного решения договор купли-продажи приватизируемого жилого помещения должен быть удостоверен нотариусом.



Не подлежат приватизации (статья 135 Жилищного кодекса Республики Беларусь):

жилые помещения социального пользования;
служебные жилые помещения, если иное не определено Президентом Республики Беларусь;
жилые помещения государственного жилищного фонда в общежитиях;
жилые помещения специального служебного жилищного фонда; специальные жилые помещения;
жилые помещения коммерческого использования;
жилые помещения государственного жилищного фонда, предоставленные по срочному договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда обязанным лицам;
жилые помещения, находящиеся в зоне эвакуации (отчуждения), первоочередного и последующего отселения на территориях с радиоактивным загрязнением.

Граждане, проживающие в зоне с правом на отселение, при наличии оснований и желания переселиться на место жительства в другие населенные пункты не имеют права на приватизацию занимаемых ими жилых помещений; жилые помещения, находящиеся в реконструируемых или капитально ремонтируемых жилых домах, в случае переустройства и (или) перепланировки квартир при проведении работ по реконструкции или капитальному ремонту жилого дома – на период с момента начала производства работ и до их окончания; жилые помещения, занимаемые военнослужащими, выбывающими за пределы Республики Беларусь для прохождения военной службы в вооруженных силах других государств, либо членами семей таких военнослужащих; жилые помещения, расположенные в обособленных военных городках, определенных Министерством обороны Республики Беларусь; жилые помещения, расположенные в зданиях, выделенных для размещения органов и подразделений по чрезвычайным ситуациям; 3 жилые помещения, находящиеся в собственности Республики Беларусь и расположенные на территории иностранных государств; жилые помещения в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

* **Стоимость приватизируемой квартиры.**

Что касается вопроса стоимости приватизируемой квартиры, необходимо разъяснить, что согласно статье 141 Жилищного кодекса Республики Беларусь стоимость объектов приватизации определяется в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, с учетом их потребительских качеств в ценах, действующих на день подачи заявления о приватизации, комиссиями местных исполнительных и распорядительных органов.



Согласно Положению об определении стоимости объектов приватизации, утвержденному постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28.05.2013 г. № 421, оценочная стоимость жилых помещений для целей приватизации определяется исходя из первоначальной стоимости конкретного жилого дома с применением общих индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ по областям и г. Минску, ежемесячно утверждаемых в установленном порядке. При этом в месяц подачи заявления применяются индексы, установленные на прошедший месяц.



Также при определении оценочной стоимости квартиры учитывается износ жилого дома за период его эксплуатации и потребительские качества квартиры. Так, например, расположение жилого помещения на первом или последнем этаже домов, имеющих более 2-х этажей, наличие совмещенного санузла, отсутствие центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения предусматривается применение понижающего коэффициента.



Также применяется коэффициент качества жилой среды конкретного участка населенного пункта, на котором расположено жилое помещение, устанавливается городскими, районными исполнительными комитетами. Данный коэффициент устанавливается в пределах от 0,7 до 1,3 в зависимости от удаленности оцениваемого участка от центра населенного пункта, транспортной связи с другими его участками, обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, экологических и других факторов, влияющих на условия проживания человека (загрязнение воздуха, почвы, уровень шума и иное).



Использование именных приватизационных чеков «Жилье» на приватизацию квартиры. Следует отметить, что для граждан, имеющих в наличии именные приватизационные чеки «Жилье» жилые помещения, передаются им в 4 собственности безвозмездно, если сумма именных приватизационных чеков «Жилье» равна стоимости этих помещений, определяемой в ценах на 31 декабря 1991 года (названные чеки должны быть перерегистрированы в установленном порядке).



Часть жилого помещения, которая не оплачена за счет суммы именных приватизационных чеков «Жилье», подлежит выкупу в ценах, действующих на день подачи заявления о приватизации жилого помещения. При этом именные приватизационные чеки «Жилье» участников приватизации, а также именные приватизационные чеки «Жилье», подаренные им по нотариально удостоверенному договору супругом (супругой), родителями, детьми, усыновителями (удочерителями), усыновленными (удочеренными), родными братьями и сестрами, дедом, бабушкой, внуками, полученные по наследству либо по решению суда, засчитываются в счет погашения стоимости жилого помещения, определяемой в ценах на 31 декабря 1991 года (статья 139 Жилищного кодекса Республики Беларусь).

Льготная приватизация жилых помещений Действующим законодательством (ст. 140 Жилищного кодекса Республики Беларусь) определены категории граждан Республики Беларусь, которым предоставляется приватизации занимаемого жилого помещения на льготных условиях: Героям Беларуси, Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, полным кавалерам орденов Отечества, Славы, Трудовой Славы; гражданам из числа категорий, определенных пунктом 1 и подпунктом 3.3 пункта 3 части второй статьи 2, пунктами 1–3 части первой статьи 3, статьями 4, 22, 24 и 25 Закона Республики Беларусь «О ветеранах»; реабилитированным гражданам – жертвам политических репрессий, детям, которые находились вместе с родителями в местах лишения свободы, в ссылке, высылке, на спецпоселении в связи с репрессированием их родителей, детям, оставшимся в несовершеннолетнем возрасте без опеки родителей, необоснованно репрессированных по политическим мотивам, а также детям и не образовавшему (не образовавшей) новой семье супругу (супруге) граждан, расстрелянных или умерших в местах лишения свободы и реабилитированных посмертно; инвалидам с детства; гражданам, заболевшим и перенесшим лучевую болезнь, инвалидам вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий, в том числе детям-инвалидам вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, других радиационных аварий;

Оплата стоимости Необходимо также разъяснить, что оплата стоимости приватизируемых жилых помещений может производиться в рассрочку до сорока лет при условии внесения первоначального взноса в размере не менее десяти процентов остаточной стоимости этих жилых помещений, подлежащей оплате (статья 144 Жилищного кодекса Республики Беларусь). Следует обратить внимание, что при неуплате гражданином, приватизировавшим жилое помещение в рассрочку, в течение одного 7 года очередных взносов местный исполнительный и распорядительный орган, организация, являющиеся стороной договора купли-продажи приватизируемого жилого помещения, вправе в судебном порядке расторгнуть этот договор.



Вместе с приобретением в частную собственность квартиры в многоквартирном жилом доме граждане приобретают и долю в праве общей долевой собственности на общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами квартиры (ст. 274 ГК). При наличии условий, установленных Законом Республики Беларусь от 8 января 1998 г. «О совместном домовладении» собственники недвижимого имущества совместного домовладения могут организовать управление недвижимым имуществом совместного домовладения через товарищество собственников.

В соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле (ст.11) граждане Республики Беларусь, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь или приравненные к постоянно проживающим в соответствии с законодательством Республики Беларусь, имеют право приобрести земельные участки в частную собственность для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, ведения коллективного садоводства, дачного строительства (ст. 34 КоЗ).



Общая площадь земельных участков, приобретаемых в частную собственность для строительства и обслуживания жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства, должна быть в размерах: в городах – от 0,05 до 0,15 гектара, в сельских населенных пунктах, поселках городского типа – от 0,15 до 0,25 гектара (ст. 70 КоЗ).



Размеры земельного участка, предоставляемого для ведения коллективного садоводства и для дачного строительства установлены ст. ст. 72 и 73 КоЗ. Изъятие и предоставление земельных участков производится в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 28 января 2006 г. № 58 «О некоторых вопросах изъятия и предоставления земельных участков»



Особенности правового режима земельных участков как объектов права собственности граждан и правового статуса собственника земельного участка установлены земельным законодательством. В частности, содержание субъективного права собственности (ст. 64-68 КоЗ), правила предоставления в собственность (ст. 35, 70, 72, 73 КоЗ), сделки с земельными участками (ст. 87-93 КоЗ), наследование земельных участков (ст. 58 КоЗ), случаи при которых допускается принудительное изъятие земельных участков (ст.53 КоЗ, гл. 10, 11 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 28 января 2006 г. № 58, п.2.2.Указа Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 87 «О некоторых мерах по сокращению не завершенным строительством незаконсервированных жилых домов, дач» п.7 Указа Президента Республики Беларусь от 3 февраля 2006 г. № 70 «О мерах по упорядочению учета и сокращению количества пустующих и ветхих домов с хозяйственными и иными постройками в сельской местности»).

Специальные правила в законодательстве установлены в отношении таких объектов права частной собственности граждан, как транспортные средства. В целях обеспечения безопасности дорожного движения транспортные средства подлежат государственной регистрации и государственному учету (Закон Республики Беларусь от 17 июля 2002 г. «О дорожном движении»)



Особый правовой режим установлен Законом Республики Беларусь от 13 ноября 2001 г. «Об оружии» в отношении оружия, которое может находиться в собственности граждан, его оборота, хранения, использования; Законом Республики Беларусь от 22 мая 2002 г. «О наркотических средствах, психотропных веществах и их прекурсорах» в отношении наркотических средств, психотропных веществ и их прекурсорах, прав и обязанностях субъектов их оборота. Объекты историко-культурных ценностей в соответствии с Законом Республики Беларусь от 9 января 2006 г. «Аб ахове гісторыка-культурнай спадчыны Рэспублікі Беларусь», которые могут находиться в собственности граждан, также имеют специальный правовой режим.

Законом Республики Беларусь от 21 июня 2002 г. «О ценных металлах и драгоценных камнях» установлен особый правовой режим этих объектов. В соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25 ноября 1999 г. № 1838 «Об утверждении правил совершения сделок с драгоценными металлами и камнями заключение сделок с этими объектами между физическими лицами на территории Республики Беларусь запрещено, кроме случаев: их дарения, пожертвования, завещания и приобретения их по праву наследования, купли-продажи и обмена в целях коллекционирования и тезаврации единичных экземпляров монет из драгоценных металлов.



Правовое регулирование вопросов вещных прав осуществляется:

Гражданским кодексом, Законом Республики Беларусь «Об инвестициях» от 12 июля 2013 г. № 53-З

Из международных договоров Республики Беларусь вопросы вещных прав (права собственности) регулируются только ДПП. Материально-правовое регулирование в международных договорах практически отсутствует.

Из международных договоров, в которых РБ не участвует, можно выделить следующие:

- Гаагская конвенция о праве, применимом к переходу права собственности при международной купле-продаже товаров (движимых материальных вещей) 1958 г.18
- Женевское соглашение о международном признании прав на воздушные суда 1948 г.

1. Прекращение права собственности физических лиц



Как и любое гражданское правоотношение, право собственности граждан (физических лиц) прекращается при наличии определенных юридических фактов.

В первую очередь это юридические факты, с которыми закон связывает общие положения прекращения гражданских правоотношений.

К ним относятся смерть субъекта права собственности (либо признание его умершим), прекращение существования самого объекта права (например, в результате вины самого собственника, действия непреодолимой силы) и отказ собственника от своего права. Указом Президента Республики Беларусь от 3 февраля 2006 г. № 70 «О мерах по упорядочению учета и сокращению количества пустующих и ветхих домов с хозяйственными и иными постройками в сельской местности» определены действия (а правильно сказать - бездействие) собственника жилого дома, которые расцениваются как отказ от права собственности на него. Они выражаются в неиспользовании в течение последних трех лет подряд пустующего жилого дома для личного проживания либо для проживания иных лиц и непредоставлении в исполнительный комитет территориального уровня письменного уведомления о намерении использовать такой дом для проживания.

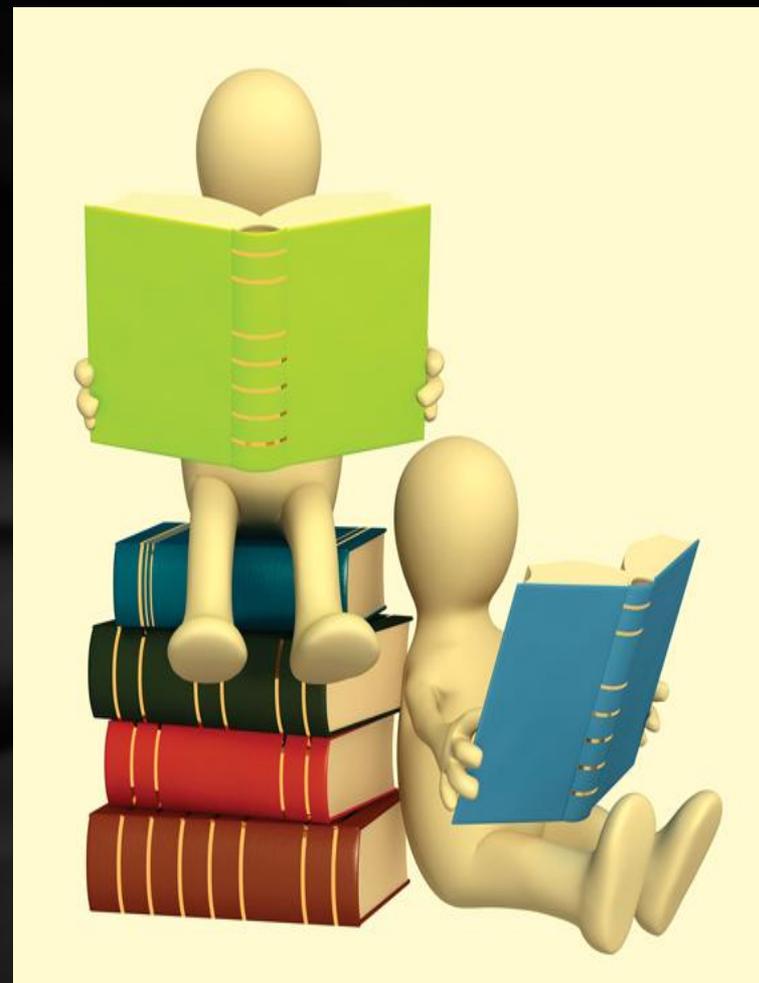
Среди способов прекращения права собственности граждан можно выделить два типа способов в зависимости от наличия или отсутствия воли его субъекта: к *первому типу* относятся способы, в которых воля субъекта направлена на прекращение права собственности. Они реализуются собственником путем совершения различного рода гражданско-правовых сделок, в которых моменты прекращения и возникновения права собственности обычно совпадают; к *второму типу* относятся способы прекращения права частной собственности, когда воля субъекта права отсутствует.



В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 3 февраля 2006г. № 70 «О мерах по упорядочению учета и сокращению количества пустующих и ветхих домов с хозяйственными и иными постройками в сельской местности» основанием для передачи в собственность административно-территориальной единицы пустующего жилого дома и земельного участка, обслуживающего такой дом, является признание дома бесхозным. При выкупе ветхого дома к имуществу применяются правила о праве собственности на материалы и другое имущество, из которого создан ветхий дом.

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 87 «О мерах по сокращению не законсервированных строительством незаконсервированных жилых домов, дач» основанием для прекращения права частной собственности является наличие незавершенных строительством в течение срока, установленного в указе незаконсервированных жилого дома или дачи.

Такие жилые дома или дачи, а вместе с ними и земельные участки, их обслуживающие, выкупаются административно-территориальной единицей или передаются соответствующему местному исполнительному и распорядительному органу для продажи с публичных торгов.



Указом Президента Республики Беларусь от 28 января 2006 г. № 58 «О некоторых вопросах изъятия и предоставления земельных участков» предусмотрен иной, чем в ст.53 КоЗ, срок, в течение которого неиспользование предоставленного земельного участка, может повлечь за собой принудительное прекращение права частной собственности гражданина: один год со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения прав на него.



4. Национализация иностранной собственности

Национализация представляет собой изъятие имущества, находящегося в частной собственности, и передачу его в собственность государства. В результате национализации в собственность государства переходят не отдельные объекты, а целые отрасли экономики.

Национализацию необходимо отличать от экспроприации и конфискации

В 1974 г. Генеральная Ассамблея приняла Устав экономических прав и обязанностей государств, согласно которому «Каждое государство имеет право:

- (a) регулировать и осуществлять власть над иностранными инвестициями в пределах национальной юрисдикции согласно своим законам и инструкциям и в соответствии со своими национальными целями и приоритетами...;
- (с) национализировать, конфисковать или передать иностранную собственность... в этих случаях должна быть выплачена соответствующая компенсация государством, принимающим такие меры».

Статья 245 ГК РФ Национализация

Обращение имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, в государственную собственность путем его национализации допускается только на основании принятого в соответствии с Конституцией закона о порядке и условиях национализации этого имущества и со своевременной и полной компенсацией лицу, имущество которого национализировано, стоимости этого имущества и других убытков, причиняемых его изъятием.



Европейская энергетическая хартия (г. Гаага, 17 декабря 1991 г.) прямо не закрепляет право принимающего государства на национализацию собственности иностранного инвестора, но подчеркивает суверенитет государства на энергоресурсы.

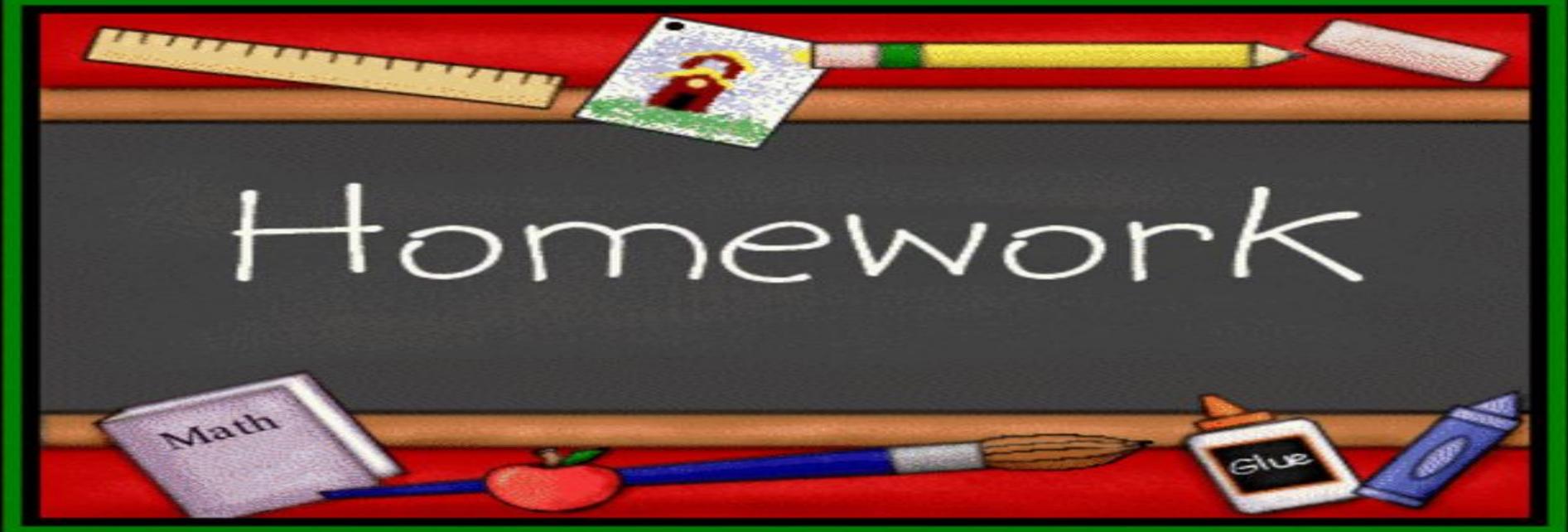
Общие черты, характерные для правовой природы национализации:

- 1) это акт государственной власти;
- 2) социально-экономическая мера общего характера, а не мера наказания отдельных лиц;
- 3) возможность осуществляться вне зависимости от того, кому принадлежит собственность – отечественным или иностранным лицам;
- 4) государство определяет, должна ли уплачиваться иностранцам компенсация за национализированную собственность и если должна, то в каком размере.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Что такое вещное право в МЧП?
2. Чем регулируются право собственности в РБ в контексте МЧП?
 3. Что такое право собственности?
 4. Виды ограниченных вещных прав?
 5. Что такое национализация?
 6. Что такое инвестиции?
7. Какими нпа регулируется Инвестиционная деятельность в РБ?



Homework

1. При изучении данной темы обратите внимание на коллизионное регулирование вопросов собственности в ГК и ДПП РБ. Определите, в чем состоят существенные различия в регулировании вопросов вещных прав в ГК и ДПП РБ. Насколько полно урегулированы вопросы иных вещных прав помимо права собственности коллизионными нормами?
2. Просмотрите содержание 2–3 двусторонних соглашений РБ о содействии и защите инвестиций. Определите, какие вопросы в них регулируются, каково различие в их разрешении.

Домашнее задание:

1. Что такое экстерриториальные действия актов о национализации?
2. Ситуация: фирма А (Германия) продала ООО Х. (РБ) товар, находящийся в пути. Договор подписан в г. Минске, во время его заключения товар находился на территории Турции. Вопрос: в случае рассмотрения спора, вытекающего из данного договора, в Хозяйственном суде Республики Беларусь правом какой страны будет определяться момент перехода права собственности на товар?
3. Ситуация: белорусское лицо возводит в Германии на земельном участке, принадлежащем ему на условиях аренды, выставочный павильон. В дальнейшем между ним и белорусским банком возникает спор о праве собственности на этот павильон. При рассмотрении спора возник вопрос об отнесении выставочного комплекса к движимому или недвижимому имуществу. Вопрос: каким правом следует руководствоваться при квалификации павильона?
4. Сколько в настоящее время заключено РБ двусторонних соглашений о содействии и защите инвестиций?



Спасибо!