

# Недвижимость и строительство

## Лекция № 2. Права на объекты недвижимости. Часть 1

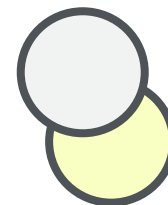
**Светлана Соркина**  
Старший юрист, руководитель практики

Курс лекций, ноябрь - декабрь

# Содержание

## 1. Виды прав на объекты недвижимости

- a) Вещные права
- b) Обязательственные права
- c) Case Study



## 2. Приобретение / предоставление прав на объекты недвижимости

- a) Основания приобретения прав
- b) Формы сделок с объектами недвижимости
- c) Приобретение прав на будущую вещь
- d) Case Study



# Виды прав на объекты недвижимости



## Вещные

- Абсолютные
- Ограниченные

## Обязательственные

Право аренды?





# Вещные права



## 1. Право собственности

## 2. Ограниченные вещные права



- a) право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК РФ);
- b) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК РФ);
- c) сервитут (ст. 274, 277 ГК РФ);
- d) право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (ст. 296 ГК РФ)
- e) право залога (ст. 334 ГК РФ);
- f) право пользования жильем членами семьи собственника (ст. 292 ГК РФ);
- g) право фактического владельца, который, не будучи собственником имущества, добросовестно, открыто и непрерывно владеет этим имуществом как своим (ст. 234 ГК РФ).



# Обязательственные права

- Права субъекта правоотношений, вытекающие из договора, например:
  - ✓ договор долевого участия в строительстве
  - ✓ инвестиционный договор
- Аренда - вещное или обязательственное право?






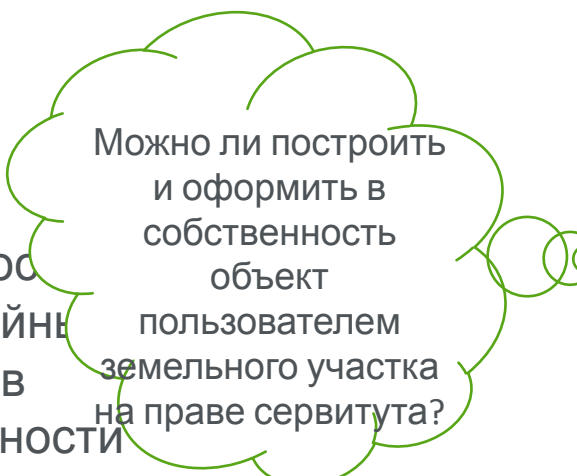
## Case Study



- **Сервитут**




Статья 39.23 ЗК РФ предусматривает возможность установления сервитута для размещения линейных объектов на земельном участке, находящимся в государственной или муниципальной собственности

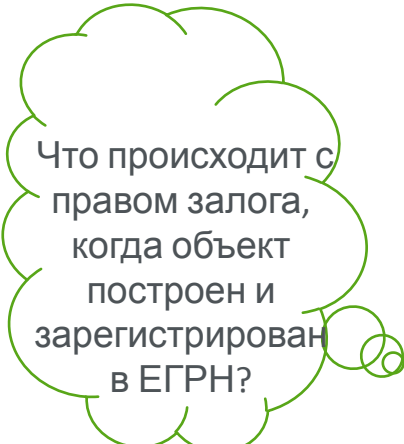


Можно ли построить и оформить в собственность объект пользователем земельного участка на праве сервитута?

- **Ипотека объекта незавершенного строительства**



Стороны заключили договор залога (ипотеки) в отношении объекта незавершенного строительства



Что происходит с правом залога, когда объект построен и зарегистрирован в ЕГРН?

# Основания приобретения прав на объекты недвижимости

- Закон

- Договор



Купля-продажа

Мена

Дарение



Внесение в уставной  
капитал



Доверительное управление



Возведение нового объекта  
Фактическое владение



Наследование



Обращение взыскание на  
предмет залога



Передача в управление,  
хозяйственное ведение, постоянное  
бессрочное пользование



Сервитут



Аренда  
Рента  
Наём



Финансовая аренда  
(лизинг)



# Форма сделок с объектами

## Недвижимости

1. **Средняя письменная форма** - один документ, подписанный сторонами
2. **Обязательное нотариальное удостоверение сделки:**
  - a) договор ренты
  - b) сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки
  - c) сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным
3. **Обязательная государственная регистрация сделки:**
  - a) договор аренды здания, сооружения, заключенный на срок не менее года
  - b) договор аренды/ безвозмездного пользования в отношении земельного участка, заключенный на срок не менее года
  - c) Договор найма жилого помещения, заключенный на срок не менее года
  - d) договор аренды предприятия
  - e) договор участия в долевом строительстве
  - f) договор ипотеки
  - g) договор доверительного управления

**NB!** Обязательная государственная регистрация права собственности и других вещных прав



# Приобретение прав на будущую вещь

## ✓ Купля-продажа будущей вещи

- Индивидуализация будущей недвижимой вещи путем указания сведений, "позволяющих установить недвижимое **имущество, подлежащее передаче покупателю по договору** (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией)" (п. 2 Постановления Пленума ВАС от 11.07.2011 № 54)
- Индивидуализация будущей вещи в акте приема-передачи (п. 2 Постановления Пленума ВАС от 11.07.2011 № 54)
- Индивидуализация судом, который "устанавливает действительную волю сторон, исходя из положений подписанного сторонами договора, иных доказательств по делу, а также принимая во внимание практику, сложившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон" (п. 3 Постановления Пленума ВАС от 11.07.2011 № 54)

*"...отсутствие у продавца в момент заключения договора продажи недвижимости права собственности на имущество - предмет договора - **само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным.**"*

*П. 1. Постановления Пленума ВАС от 11.07.2011 № 54  
"О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем"*

# Приобретение прав на будущую вещь (продолжение)

## ✓ Аренда будущей вещи

- если обязательство по передаче вещи в аренду не исполнено, арендодатель обязан возместить арендатору убытки, причиненные нарушением договора
- договор аренды будущей недвижимой вещи, заключенный в отношении самовольной постройки является ничтожным
- договор аренды будущего земельного участка, заключенный лицом, обладающим правом постоянного (бессрочного) пользования указанным земельным участком, намеревающимся выкупить его и впоследствии сдать в аренду, является ничтожным

*"...договор аренды, заключенный лицом, не обладающим в момент его заключения правом собственности на объект аренды (договор аренды будущей вещи), **не является недействительным на основании статьи 168 и 608 ГК РФ.**" и "договор аренды, заключенный... законным владельцем вновь созданного им либо переданного ему недвижимого имущества ... и право собственности которого на недвижимое имущество еще не было зарегистрировано в реестре, также **не противоречит положениям статьи 168 ГК РФ и не может быть признан недействительным по названному основанию.**"*

*п.10, п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73(ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды"*



## Case Study

- **Инвестирование в объект недвижимости с приобретением прав на построенный объект**

Клиент хочет вложить денежные средства в строительство объекта недвижимого имущества на земельном участке, принадлежащем другому лицу

- **Возврат объекта недвижимости продавцу при нарушении обязательства покупателя об оплате**

Продавец продает объект недвижимости. Переход права собственности зарегистрирован в ЕГРН. Покупатель нарушил свои обязательства по оплате выкупной цены. Продавец не хочет взыскивать выкупную цену, а вместо этого хочет получить объект обратно.



Какие есть варианты структурирования взаимоотношения сторон ?

Что необходимо предусмотреть при структурировании сделки, чтобы обеспечить переход права собственности обратно продавцу?

## Список дополнительной литературы

1. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 № 90 "Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке".
2. Раздел IV Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009).
3. П. 145 проекта Федерального закона № 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Проект Раздела II ГК РФ).
4. Бевзенко Р.С. Борьба за залог: третий этап реформы залогового права России // Вестник гражданского права. – № 2. – 2015 г.
5. Белов В.А. Очерки вещного права. Научно-полемические заметки: Учеб. пособие для бакалавриата и магистратуры. М.: Юрайт, 2015.
6. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. / Под ред. Е.А. Суханова. 2-е изд. М., 2011. Т. 2: Обязательственное право.





**ВОПРОСЫ**

**?**

# Лектор

---



## **Светлана Соркина**

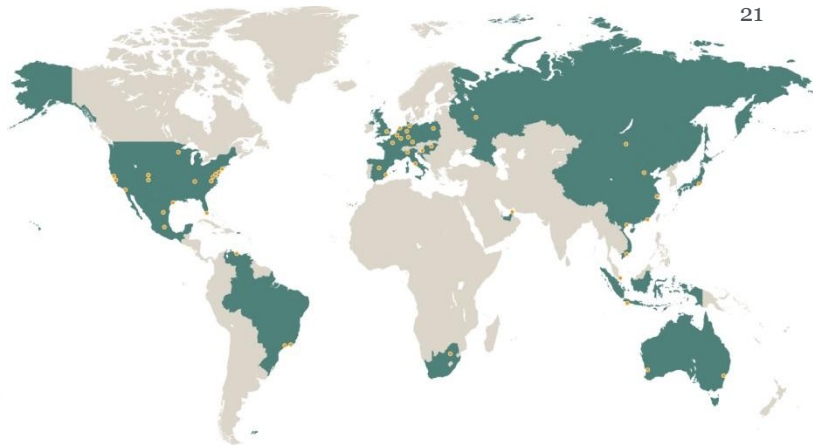
Руководитель практики

Недвижимость и строительство

Hogan Lovells (Москва)

T +7 495 933 3000

[svetlana.sorkina@hoganlovells.com](mailto:svetlana.sorkina@hoganlovells.com)



[www.hoganlovells.com](http://www.hoganlovells.com)

"Hogan Lovells" or the "firm" is an international legal practice that includes Hogan Lovells International LLP, Hogan Lovells US LLP and their affiliated businesses.

The word "partner" is used to describe a partner or member of Hogan Lovells International LLP, Hogan Lovells US LLP or any of their affiliated entities or any employee or consultant with equivalent standing.. Certain individuals, who are designated as partners, but who are not members of Hogan Lovells International LLP, do not hold qualifications equivalent to members.

For more information about Hogan Lovells, the partners and their qualifications, see [www.hoganlovells.com](http://www.hoganlovells.com).

Where case studies are included, results achieved do not guarantee similar outcomes for other clients. Attorney advertising. Images of people may feature current or former lawyers and employees at Hogan Lovells or models not connected with the firm.