

Вещная реформа. Ограничение вещных прав по-новому

Проект федерального закона N 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (не действует)

"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016)

Проект 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"

Раздел II. Право собственности и другие вещные права

Глава 13. Общие положения

Глава 14. Приобретение права собственности

Глава 15. Прекращение права собственности

Глава 16. Общая собственность

Глава 17. Право собственности и другие вещные права на землю

Глава 18. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения

Глава 19. Право хозяйственного ведения, право оперативного управления

Глава 20. Защита права собственности и других вещных прав

Раздел II. Вещное право

Подраздел 1. Владение

Глава 13. Понятие и виды владения

Глава 14. Защита владения

Подраздел 2. Общие положения о вещных правах

Глава 15. Основные положения

Глава 16. Защита вещных прав

Подраздел 3. Право собственности

Глава 17. Общие положения о праве собственности

Глава 18. Приобретение права собственности

§ 1. Общие положения

§ 2. Приобретение права собственности на недвижимые вещи

§ 3. Приобретение права собственности на движимые вещи

Глава 19. Прекращение права собственности

Глава 19.1. Общая собственность

§ 1. Общие положения

§ 2. Долевая собственность

§ 3. Совместная собственность

Глава 19.2. Право собственности на земельные участки и иные природные объекты

Глава 19.3. Право собственности на здания и сооружения

Глава 19.4. Право собственности на помещения

Проект 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"

Подраздел 4. Ограниченные вещные права

Глава 20. Право постоянного землевладения

Глава 20.1. Право застройки

Глава 20.2. Сервитут

§ 1. Общие положения

§ 2. Виды сервитутов

Глава 20.3. Право личного пользования

§ 1. Общие положения

§ 2. Социальное пользование

Глава 20.4. Ипотека

Глава 20.5. Право приобретения чужой недвижимой вещи

Глава 20.6. Право вещной выдачи

Глава 20.7. Право оперативного управления

"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016)

Статья 216. Вещные права лиц, не являющихся собственниками

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268);
- сервитуты (статьи 274, 277);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294) и право оперативного управления имуществом (статья 296).

Проект 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"

Статья 223. Виды вещных прав

К ограниченным вещным правам относятся:

- право постоянного землевладения (глава 20);
- право застройки (глава 20.1);
- сервитут (глава 20.2);
- право личного пользования (глава 20.3);
- ипотека (глава 20.4);
- право приобретения чужой недвижимой вещи (глава 20.5);
- право вещной выдачи (глава 20.6);
- право оперативного управления (глава 20.7);
- право ограниченного владения земельным участком (статья 297.1).

Право постоянного землеуладения (эмфитевзис).

Под правом постоянного землеуладения (эмфитевзис) понимается право владения и пользования чужим земельным участком, устанавливаемое бессрочно или на определенный срок (не более 50 лет) для целей ведения сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, организации рыболовства, рыбоводства, охоты, создания особо охраняемых территорий и геологических объектов, а также для иных предусмотренных законом целей, достижение которых связано с использованием природных свойств и качеств земельного участка.

Право постоянного землеуладения устанавливается по воле собственника на основании **договора об установлении права постоянного землеуладения** и подлежит государственной регистрации.

Существенными условиями договора об установлении права постоянного землевладения являются:

- сведения о земельном участке;
- цели использования земельного участка,
- плата за право постоянного землевладения.

При этом плата устанавливается в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых ежегодно, если иная периодичность их уплаты не предусмотрена законом или договором либо в виде установленной доли полученных в результате использования участков плодов, продукции, доходов.

Обладатель права постоянного землевладения вправе отчуждать его, передавать в залог или иным образом распоряжаться им.

Право застройки

Право застройки вызывает наибольший интерес у юридических лиц, чем у физических, поскольку, в случае принятия законопроекта, право застройки по сути заменит распространенную в настоящее время аренду земельного участка в целях строительства ([п. 2 ст. 607 ГК РФ](#)). Предполагается, что строительство на чужом земельном участке будет возможно исключительно на праве застройки.

Под правом застройки понимается право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации. Такое право служит основанием для возведения на чужом земельном участке одного или нескольких зданий и сооружений.

Иными словами, роль договора об установлении застройки в том, чтобы зафиксировать возникновение этого права по воле собственника. Из договора появляется одна обязанность субъекта этого вещного права - раз в год платить собственнику определенную плату.

Право застройки подлежит государственной регистрации и устанавливается на основании договора об установлении права застройки.

Существенные условия договора о застройки:

- * сведения о земельном участке;
- * место расположения возводимого здания или сооружения на участке;
- * сроки права застройки;
- * сведения о плате за право застройки. Плата за право застройки устанавливается в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых ежегодно или единовременно, либо предоставления собственнику земельного участка в собственность либо во владение и пользование помещений в возведенных зданиях;
- * характеристики возводимого здания или сооружения, если собственником здания является гражданин или юридическое лицо.

Право застройки устанавливается на срок, определенный в договоре об установлении права застройки, который не может

Сервитут

Сервитутом признается право управомоченного лица (сервитутом) ограничено пользоваться чужим земельным участком, зданием или сооружением (служащая вещь) для осуществления принадлежащего этому лицу права собственности на земельный участок, здание или сооружение (господствующая вещь), если использование господствующей вещи по назначению невозможно без установления сервитута.

Сервитут устанавливается в отношении определенного круга лиц по соглашению собственников служащей и господствующей вещей, а в случае спора - судом. В договоре об установлении сервитута или судебном решении должен быть указан вид сервитута, условия его осуществления, а также размер платы за него, которая может устанавливаться в виде единовременного или периодических платежей. Сервитут не может быть установлен, если он лишает собственника вещи возможности использовать ее по назначению.

Сервитут подлежит прекращению в следующих случаях:

- по соглашению собственников вещей, связанных сервитутом;
- при отпадении обстоятельств, вызвавших необходимость установления сервитута; при соединении служащей и господствующей вещей;
- если пользование служащей вещью в соответствии с ее изменившимся назначением становится невозможным при сохранении сервитута; по истечении срока сервитута (если он установлен);
- при совпадении в одном лице собственника служащей и господствующей вещей.

Право личного пользования

Российское законодательство такого понятия, как узуфрукт пока не содержит, однако, есть права, близкие к нему по своему содержанию, закрепленные как в гражданском законодательстве, так и в ЖК РФ. К таковым, в частности, можно отнести права членов семьи собственника (ст. 292 ГК РФ, п. 2 ст. 31 ЖК РФ), права отказополучателя по завещательному отказу (п. 2 ст. 1137 ГК РФ).

По законопроекту правом личного пользования (узуфрукт) признается предоставленное собственником вещи другому лицу (пользовладельцу) право личного владения и пользования такой вещью.

Поскольку использование вещи, предоставленной в личное пользование, в предпринимательской деятельности не допускается, пользователем может выступать гражданин либо некоммерческая организация.

Пользовладелец вправе владеть, пользоваться обремененной вещью в соответствии с ее назначением и требовать устранения от владения и пользования вещью всех прочих лиц. Таким образом, в отличие от сервитута, в праве личного пользования присутствует **правомочие владения вещью**.

Пользовладелец обязан за свой счет нести все затраты по содержанию вещи. Право личного пользования устанавливается на определенный срок или пожизненно, а в случае если пользователем является некоммерческая организация – *срок пользования не может превышать 21 год*.

Право личного пользования прекращается в случаях:

- гибели обремененной вещи;
- смерти пользователя или ликвидацией/реорганизацией некоммерческой организации;
- истечением срока права личного пользования.

Законопроект предусматривает еще один вид узуфрукта - *социальное пользование*.

Социальное пользование устанавливается в отношении жилого помещения исключительно в пользу лиц, проживающих совместно с собственником жилого помещения и имеющих в соответствии с семейным законодательством право на получение алиментов от этого собственника. Такое пользование устанавливается на срок существования обязанности собственника жилого помещения предоставлять содержание пользователю.

Ипотека

Залогодержатель в целях удовлетворения своих требований за счет заложенной недвижимой вещи имеет право распорядиться этой заложенной недвижимой вещью в порядке и на условиях, определенных законом и договором ипотеки. Выделяются **два вида ипотеки**:

- акцессорная ипотека, которая предполагает указание в договоре ипотеки данных о существовании, размере и сроках исполнения обеспечиваемого обязательства;
- независимая ипотека, при которой залогодержатель вправе самостоятельно определить, какое обязательство залогодателя (или третьего лица) считается обеспеченным, уведомляя об этом залогодателя (третье лицо). Срок независимой ипотеки не может превышать 30 лет.

Ипотека возникает на основании договора или закона и подлежит государственной регистрации. Форма договора - нотариально удостоверенная, за исключением случая удостоверения независимой ипотеки закладной.

Предметом ипотеки могут быть: здание или сооружение, земельный участок, право постоянного землепользования или право застройки, жилое и нежилое помещение.

Законопроект устанавливает новое правило – старшинство ипотек.

Старшинство ипотек - когда младшая ипотека по времени своего установления, то есть внесенная в ипотечную книгу, должна следовать за старшей, по известному правилу: *qui prior est tempore, potior est jure* (от лат. "Кто раньше по времени, тот прежде по праву").

Старшинство ипотек может быть передано залогодержателем другому залогодержателю в пределах суммы, обеспеченной правом залога, если это не нарушает прав и охраняемых законом интересов залогодателя, должника по обеспеченному залогом обязательству или других залогодержателей. Старшинство ипотек в отношении заложенной недвижимой вещи определяется очередностью записей о государственной регистрации ипотек.

Ипотека прекращается по общим основаниям прекращения залога (п. 1 ст. 352 ГК РФ).

Право приобретения чужой недвижимой вещи

Право приобретения чужой недвижимой вещи **возникает у лица на основании его договора с собственником недвижимой вещи**, а в случаях, установленных законом, на основании договора с лицом, которое не является ее собственником на момент заключения договора, но станет таковым после создания соответствующей недвижимой вещи.

Лицо, обладающее правом приобретения чужой недвижимой вещью, имеет исключительное право перед другими лицами на приобретение данной вещи в свою собственность.

Существенными условиями договора о праве приобретения чужой недвижимой вещи являются:

- данные, позволяющие определить вещь;
- срок существования права приобретения чужой недвижимой вещи;
- размер платы, если право предоставляется на платной основе;
- срок передачи вещи;
- цена и срок оплаты приобретаемой вещи.

Право приобретения чужой недвижимой вещи подлежит *государственной регистрации*. При этом данное право может быть передано другому лицу с одновременной передачей этому же лицу своих прав и обязанностей по договору, предусматривающему отчуждение вещи в его собственность.

Право вещной выдачи

Право вещной выдачи предоставляет его обладателю возможность периодически получать от собственника недвижимой вещи имущественное предоставление в форме товара, денег, работ или услуг в определенном размере (объеме), а в случае неполучения такого предоставления - правомочие распорядиться этой вещью путем обращения на нее взыскания в порядке, предусмотренном для ипотеки.

Основным отличием от ипотеки здесь является то, что ипотека представляет собой обеспечительное право, в то время как **право вещной выдачи является самостоятельным правом**. Право вещной выдачи предусматривает совершение собственником недвижимой вещи определенных действий, в этом заключается основное ее отличие от сервитута.

Право вещной выдачи может пригодиться в том случае, когда есть спор по поводу неделимой вещи. В данном случае одной стороне остается неделимая вещь, а другая сторона получает от собственника неделимой вещи имущественное предоставление.

Право оперативного управления

В действующей редакции ГК РФ есть глава, посвященная праву оперативного управления - "Право хозяйственного ведения, право оперативного управления".

Согласно [законопроекту](#) предполагается **упразднить институт права хозяйственного ведения и устранить правовую неопределенность**, которая заключается в том, что для предприятий или учреждений, владеющих имуществом на праве хозяйственного ведения и праве оперативного управления, устанавливается различный правовой режим.

По мнению д. ю. н., члена Совета по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства при Президенте Российской Федерации **Витрянского Василия Владимировича**, данный законопроект в переходных положениях содержит хорошие правила, новеллу, которую мало кто замечает, где сказано, что все договора аренды будут считаться прекращенными с введением в действие названного Законопроекта, а у предприятий возникнет право оперативного управления абсолютно на все имущество, включая земельный участок.

По законопроекту предполагается, что предприятия или учреждения **не вправе продавать или распоряжаться иным образом, принадлежащим ему на праве оперативного управления недвижимым имуществом.**

Предприятие, не являющееся казенным, по общему правилу вправе самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему движимым имуществом, в то время как казенное предприятие или учреждение вправе распоряжаться движимым имуществом лишь с согласия собственника имущества. Без согласия собственника казенное предприятие или учреждение вправе распоряжаться производимыми ими товарами, работами, услугами.

Право ограниченного владения земельным участком

Для данного вида ограниченного вещного права отдельной главы в ГК РФ согласно законопроекту не предусмотрено, тем не менее, данное право предположительно будет содержаться в перечне ограниченных вещных прав и в главе о праве собственности на здания и сооружения.

Правом ограниченного владения земельным участком признается право собственника здания или сооружения, не имеющего иного вещного права или договора с собственником земельного участка, владеть и пользоваться земельным участком в объеме, необходимом для обеспечения его доступа к указанному зданию или сооружению.

Собственник земельного участка вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от собственника здания или сооружения соразмерную плату за владение и пользование земельным участком.

Спасибо за
внимание!

Презентацию подготовила: Казакова Виктория
Направление: «Корпоративное право»