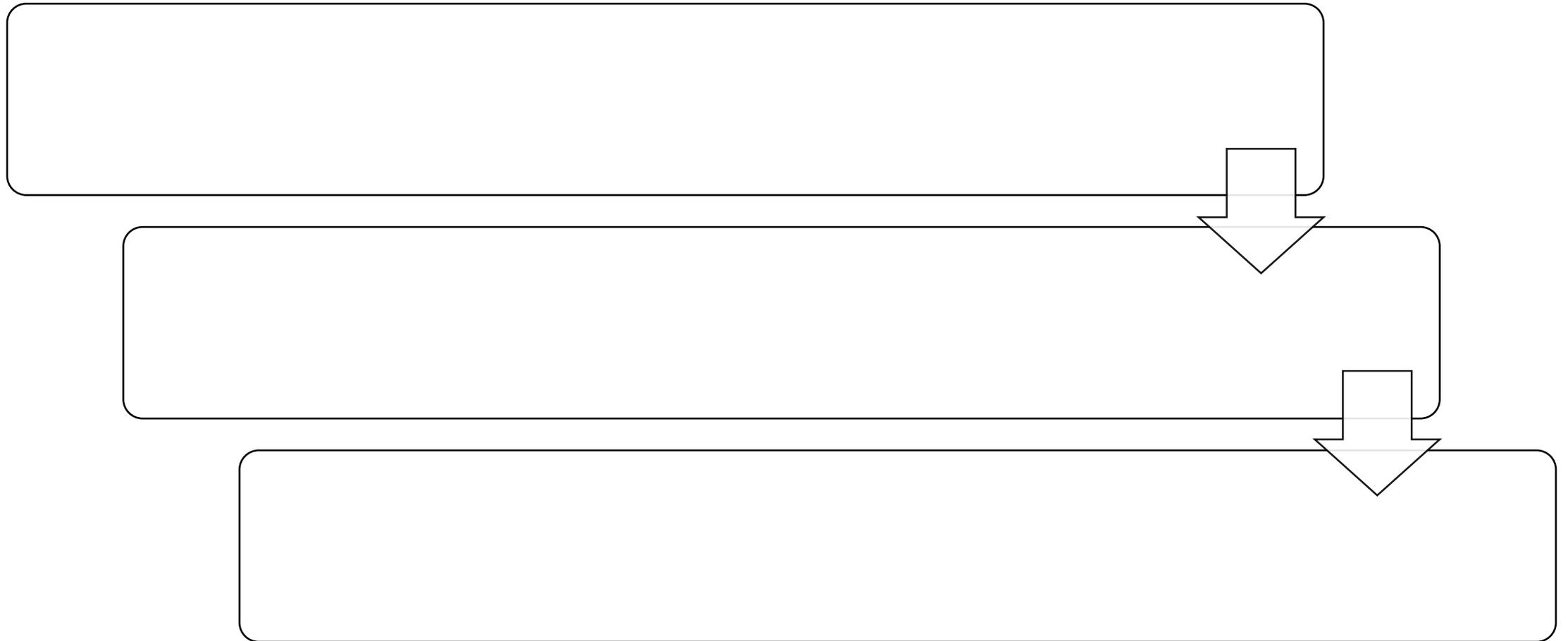


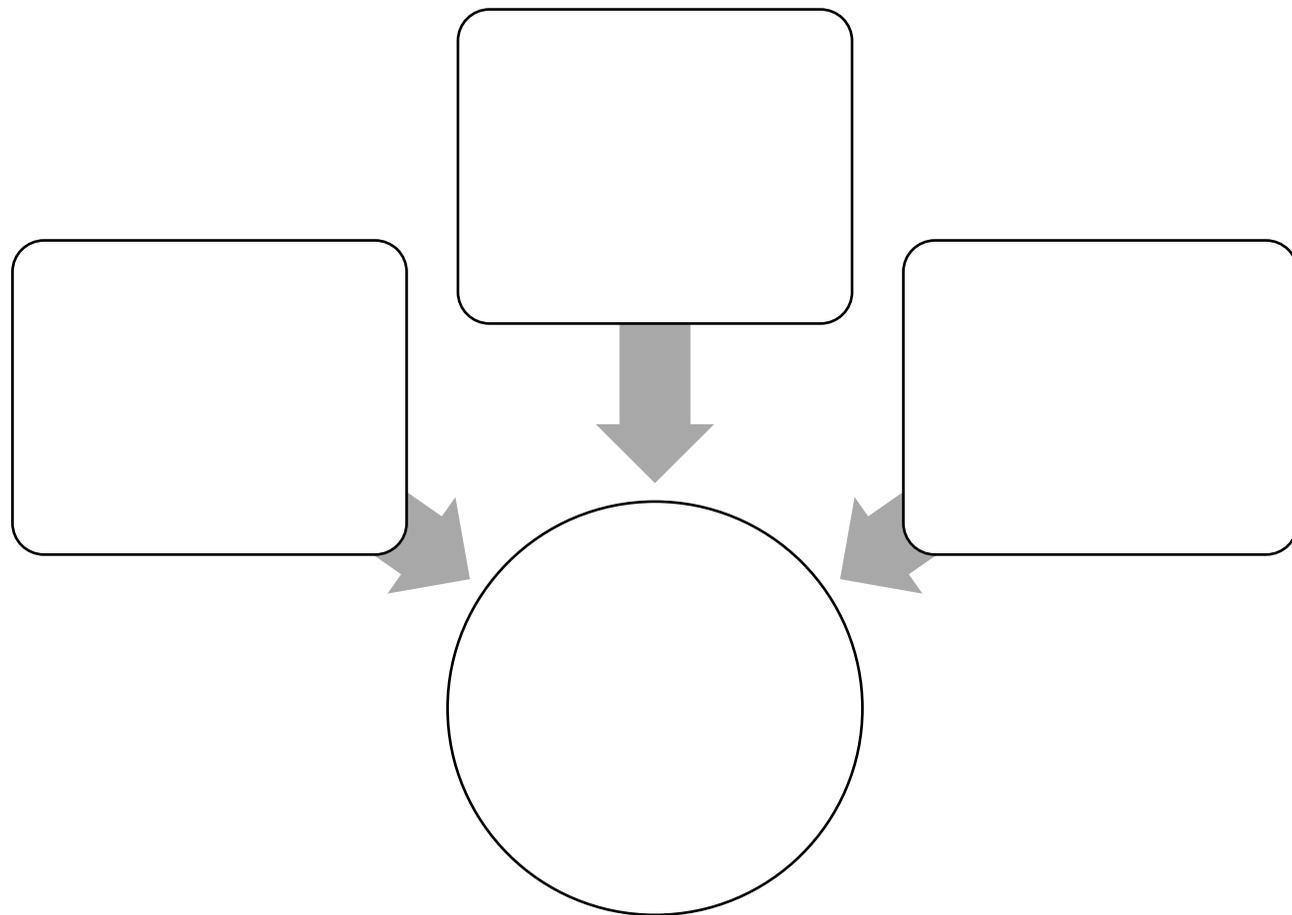
Тема 7. Право собственности и другие вещные права как институты гражданского права

Частное право. Майнор Юриспруденция.

1.1. Вещное право



1.1. Вещное право



1.1. Вещное право

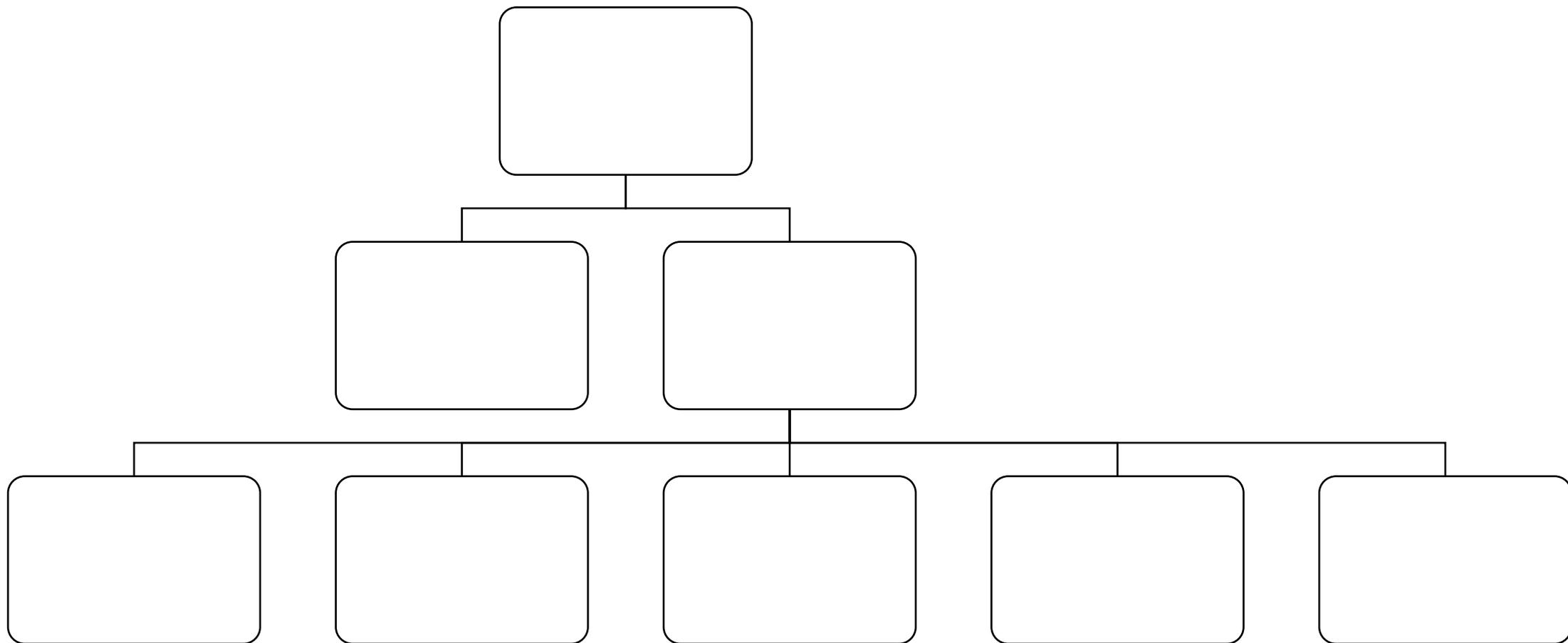
В объективном смысле

- совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения по принадлежности вещи определенным субъектам, осуществление правомочий владения, пользования и распоряжения вещью в пределах, установленных законодательством, путем непосредственного воздействия на вещь.

В субъективном смысле

- юридически обеспеченная возможность управомоченного субъекта - обладателя вещного права владеть, пользоваться и распоряжаться индивидуально-определенной вещью своей волей и в своем интересе в пределах, установленных действующим законодательством.

1.1. Вещное право



1.1. Право собственности

В объективном смысле

- совокупность правовых норм, регулирующих отношения по поводу присвоения и принадлежности материальных благ определенному лицу или лицам, осуществления собственником правомочий владения, пользования и распоряжения вещью своей волей и в своем интересе, независимо от других лиц.

В субъективном смысле

- юридически обеспеченная возможность собственника владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащей ему вещью.

1.1. Право собственности: содержание



1.1. Право собственности: содержание

- Осуществление права собственности имеет установленные законом **пределы**. Например, использование земельного участка или жилого помещения по назначению.
- Право собственности может быть **ограничено** как законом, так и соглашением сторон (договором).
- Собственник вещи несет **бремя ее содержания**. Под бременем содержания имущества следует понимать обязанность собственника поддерживать его в надлежащем, исправном, безопасном и пригодном для использования в соответствии с назначением имущества состоянии. Например, в договоре социального найма жилого помещения обязанность производить капитальный ремонт всегда является обязанностью наймодателя, наниматель должен осуществлять его текущий ремонт (ст.ст. 65, 67 ЖК РФ).

1.1. Основания (способы) приобретения права собственности

Способы
приобретения
права
собственности
и

Первоначальные –
впервые право
собственности
возникает у первого
приобретателя вещи

приобретение права собственности на вновь изготовленную вещь (п. 1 ст. 218 и ст. 219 ГК)

переработка (ст. 220 ГК)

обращение в собственность общедоступных для сбора вещей (ст. 221 ГК)

приобретение права собственности на бесхозяйное имущество, в том числе находку, безнадзорных животных, клад (ст. ст. 225 - 233 ГК)

приобретательная давность (ст. 234 ГК)

приобретение права собственности на самовольную постройку (ст. 222 ГК)

Производные – право
собственности получено
от прежнего
собственника вещи

по сделке

в порядке наследования

на имущество юридического лица при его реорганизации,

реквизиция, конфискация, национализация,

обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника

принудительный выкуп имущества

1.1. Первоначальные способы приобретения права собственности

- Приобретение права собственности на **вновь изготовленную или созданную движимую вещь** (п. 1 ст. 218 ГК), если она создана лицом для себя, с соблюдением закона и иных правовых актов, происходит без дополнительных условий.
- Если созданное имущество - **недвижимое**, право собственности на него возникнет с момента государственной регистрации.
- **Переработка вещи(ей)**. Если движимая вещь изготовлена из чужих материалов, и при этом отсутствует договор, который определял бы юридическую судьбу этой вновь создаваемой вещи, то по общему правилу собственником вещи становится собственник материалов, а переработчику возмещается стоимость переработки. Однако если стоимость переработки существенно превышает стоимость материалов, собственником вещи может стать переработчик.

1.1. Первоначальные способы приобретения права собственности

- **Приобретение права собственности на самовольную постройку** (ст. 222 ГК).
- По общему правилу лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, а постройка подлежит сносу. Приобретение кем-либо права собственности на нее - лишь возможное исключение из этого правила.
- **Самовольная постройка** - это здание, сооружение или другое строение, возведенное, созданное на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенное, созданное без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил (п. 1 ст. 222 ГК).

1.1. Первоначальные способы приобретения права собственности

Для признания здания, сооружения или строения **самовольной постройкой** достаточно наличия **одного из перечисленных оснований**:

- под постройку не был предоставлен в установленном порядке земельный участок;
 - вид разрешенного использования земельного участка не предусматривает строительства на нем такого рода объектов;
 - отсутствует разрешение на строительство, если оно необходимо в соответствии с действующим законодательством;
 - постройка осуществлена с нарушением градостроительных или строительных норм и правил.
- **Решение о сносе самовольной постройки** принимается судом, а в ряде случаев может быть принято и исполнено органами местного самоуправления с соблюдением установленного законом порядка.

1.1. Первоначальные способы приобретения права собственности

Для признания права собственности на самовольную постройку требуется одновременное соблюдение ряда условий:

- земельный участок, на котором расположена самовольная постройка, должен принадлежать лицу, претендующему на приобретение права собственности;
- лицо, осуществившее постройку, имеет в отношении земельного участка права, допускающие строительство на нем данного объекта;
- на день обращения в суд постройка соответствует установленным параметрам и обязательным требованиям;
- сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

1.1. Первоначальные способы приобретения права собственности

Способы приобретения права собственности на **бесхозные вещи**. В этих случаях вещь не имеет собственника, либо собственник ее неизвестен, либо он отказался от права собственности на вещь.

- бесхозные недвижимые вещи (п. п. 3 и 4 ст. 225 ГК)
- движимые вещи, от которых собственник отказался (ст. 226 ГК)
- находка (ст. ст. 227 - 229 ГК)
- безнадзорные животные (ст. ст. 230 - 232 ГК)
- клад (ст. 233 ГК)
- В отношении бесхозных вещей, помимо перечисленных специальных норм, применимы правила о приобретательной давности (ст. 234 ГК).

1.1. Первоначальные способы приобретения права собственности

- Для приобретения права собственности **в отношении брошенных вещей** существует два порядка: общий и упрощенный (п. 2 ст. 226 ГК).
- **Общий порядок** предусматривает, что лицо, вступившее во владение брошенной вещью, обращается в суд с заявлением о признании такой вещи бесхозной. В случае положительного решения вещь поступает в собственность заявителя.
- **Упрощенный порядок** установлен для вещей заведомо малоценных, а также для всякого рода отходов, лома, бракованной продукции и т.п. Достаточно начать использовать эти вещи или еще как-либо обозначить их обращение в свою собственность (забрать, маркировать, оградить и т.п.).

1.1. Первоначальные способы приобретения права собственности

- **Приобретение права собственности в силу приобретательной давности** (ст. 234 ГК). Возможно в отношении имущества, как являющегося бесхозным, так и не являющегося.
- Условия приобретения права собственности в силу приобретательной давности. Лицо владеет вещью:
 - как своим собственным имуществом, не имея другого титула владения
 - добросовестно
 - открыто
 - непрерывно в течение: пяти лет - для движимого имущества, 15 лет - для недвижимого имущества
- По истечении срока давностного владения право собственности на движимое имущество в силу приобретательной давности возникает автоматически. В отношении недвижимого имущества для возникновения права собственности требуется внесение записи в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

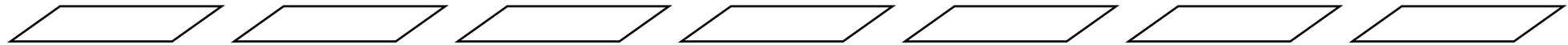
1.1. Производные способы приобретения права собственности

Переход имущества в порядке универсального правопреемства в случаях:

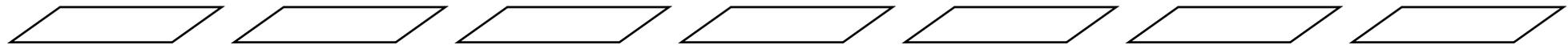
- **Наследования** – переход имущества от наследодателя к его наследникам (ст. 1110 ГК)
- **Реорганизации** юридического лица – переход имущества к его правопреемникам (ст. 58 ГК)

1.1. Основания прекращения права собственности

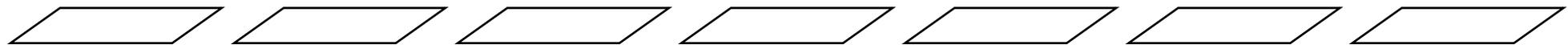
Физическая гибель или уничтожение имущества (п. 1 ст. 235 ГК)



Отказ от права собственности (ст. 236 ГК)



Отчуждение собственником своего имущества (п. 1 ст. 235 ГК)



1.1. Основания прекращения права собственности. Основания принудительного изъятия имущества у собственника (ст. 235 ГК РФ)

- обращение взыскания на имущество по обязательствам (статья 237 ГК)
- отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (статья 238 ГК)
- отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования (статья 239 ГК)
- отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 239.1 ГК)
- отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 239.2 ГК)
- выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей, домашних животных (статьи 240 и 241 ГК)
- реквизиция (статья 242 ГК)
- конфискация (статья 243 ГК)
- отчуждение имущества в случаях, предусмотренных ГК РФ
- обращение по решению суда в доход Российской Федерации имущества, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы
- обращение по решению суда в доход Российской Федерации денег, ценностей, иного имущества и доходов от них, в отношении которых в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии терроризму лицом не представлены сведения, подтверждающие законность их приобретения

1.1. Право общей собственности, основания его возникновения и виды

- **Право общей собственности** – это право собственности на одну вещь, принадлежащее не одному, а двум и более лицам (гражданам и (или) организациям, и (или) публично-правовым образованиям).
- **Общая собственность** возникает при приобретении двумя и более субъектами **неделимой вещи или вещи, которая не может быть разделена по закону**.
- На делимое имущество общая собственность возникает, если это предусмотрено договором или законом.
- К основаниям приобретения права общей собственности можно отнести также **смешение родовых вещей и соединение вещей**.

1.1. Право общей собственности, основания его возникновения и виды

- В праве совместной собственности доли отсутствуют

- Право общей долевой собственности характеризуется определением в нем долей

1.1. Право общей собственности, основания его возникновения и виды

Относительные отношения

- Отношения между сособственниками являются относительными: участники общей собственности вправе договориться между собой об изменении размера принадлежащих им долей в праве общей собственности, о порядке несения расходов, связанных с эксплуатацией общего имущества, и пр.

Абсолютные отношения

- Но каждый из сособственников - субъект абсолютного правоотношения собственности, в котором он управомочен, а все остальные - обязанные лица.

1.1. Общая долевая собственность. Владение и пользование

- Долевому собственнику принадлежит **доля в праве, но не в вещи.**
- **Владение и пользование имуществом**, составляющим предмет общей долевой собственности, осуществляется **по соглашению всех собственников**, а в случае возникновения спора - судом по требованию любого из них.
- Если кто-либо из собственников владеет и (или) пользуется частью общего имущества, не соответствующей размеру его доли, это несоответствие подлежит **компенсации.**
- Порядок пользования общим имуществом может определяться и сложившимся обычаем.
- Расходы на содержание общего имущества участники долевой собственности также несут пропорционально размеру своих долей.

1.1. Общая долевая собственность.

Распоряжение

- **Распоряжение общим имуществом**, как правило, осуществляется по соглашению всех участников долевой собственности. При недостижении такого соглашения определить порядок распоряжения общим имуществом по суду закон не позволяет.
- Каждый из участников общей долевой собственности **может распоряжаться долей по своему усмотрению**, с учетом права остальных собственников на **преимущественное приобретение отчуждаемой доли** - при ее возмездном отчуждении постороннему лицу.
- **Право преимущественной покупки** у собственников возникает при продаже одним из них своей доли в праве общей собственности, за исключением случаев продажи доли с публичных торгов и продажи доли в праве общей собственности на земельный участок при одновременной продаже части расположенного на таком участке здания или сооружения либо помещения или машино-места в них.

1.1. Общая долевая собственность.

Распоряжение

- Для обеспечения **преимущественного права покупки** собственник, желающий произвести отчуждение своей доли третьему лицу, обязан известить других участников долевой собственности о своем намерении продать долю, с указанием цены и других условий продажи. Извещение должно совершаться в письменной форме и быть полученным адресатом.
- При нарушении продавцом названной обязанности любой из участников долевой собственности вправе в течение сокращенного срока исковой давности - трех месяцев - по суду требовать перевода на него прав и обязанностей по сделке, т.е. последняя недействительной не признается, происходит лишь изменение субъекта на стороне покупателя.

1.1. Общая долевая собственность. Распоряжение

- **Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимость**, в том числе и при совместном отчуждении всеми долевыми собственниками общей недвижимой вещи, подлежат заключению **в нотариальной форме за исключением:**
 - 1) сделок, связанных с имуществом, составляющим или подлежащим включению в паевой инвестиционный фонд;
 - 2) сделок по отчуждению земельных долей;
 - 3) сделок по отчуждению (приобретению) долей в праве общей собственности на недвижимое имущество в рамках отношений, связанных с заключением договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в программу реновации.

1.1. Раздел имущества, являющегося предметом общей долевой собственности

- **Раздел имущества осуществляется по соглашению ее участников и влечет прекращение общей долевой собственности.**
- **Если только один из субъектов общей собственности желает выйти из состава ее участников, он вправе требовать выдела своей доли в соответствующем имуществе (после выдела между остальными участниками общей собственности отношения долевой собственности сохраняются).**
- **По соглашению участников общей долевой собственности выделяющемуся сособственнику вместо выдела натуральной доли другими сособственниками может быть выплачена компенсация ее стоимости.**
- **При недостижении соглашения между сособственниками раздел общего имущества, а также выдел из него натуральной доли могут быть осуществлены в судебном порядке.**

1.1. Раздел имущества, являющегося предметом общей долевой собственности

- **Выдел доли из общего имущества или его раздел** возможны не всегда. При определенных обстоятельствах закон в принципе не признает за долевыми собственниками права на выдел своей доли в общем имуществе в натуре, допуская лишь возможность соответствующей компенсации.
- **Право на компенсацию** возникает в следующих случаях:
 - 1) закон не допускает выдела доли в натуре;
 - 2) выдел доли в натуре невозможен без несоразмерного ущерба общему имуществу, например если он влечет невозможность или неудобство использования имущества по целевому назначению, значительное снижение его материальной или художественной ценности;
 - 3) по решению суда о выплате такой компенсации независимо от согласия собственника, заявившего требование о выделе своей доли в натуре, если последняя незначительна, не может быть реально выделена, а интерес выделяющегося собственника в использовании общего имущества несуществен.

1.1. Общая совместная собственность и ее виды

- **Право общей совместной собственности** возникает только в случаях, предусмотренных законом.
- Гражданский кодекс предусматривает возможность возникновения **общей совместной собственности у супругов и у членов крестьянского (фермерского) хозяйства.**

1.1. Право общей совместной собственности супругов

- Основанием возникновения законного режима общей совместной собственности у супругов является юридический факт заключения между ними **брака**.
- **Соглашением (брачным договором)** супруги могут предусмотреть договорный режим их имущества (например, режим общей долевой или раздельной собственности).
- **К совместной собственности супругов** относится имущество, **приобретенное ими в браке за счет общих средств**.
- **Добрачное имущество каждого из супругов**, как правило, остается в их **единоличной собственности**. То же касается имущества хотя и приобретенного супругом во время брака, но **полученного им в дар или по наследству**, а также вещей его **индивидуального пользования, не относящихся к предметам роскоши**.
- **Исключительное право на созданный супругом результат интеллектуальной деятельности** также принадлежит лишь ему, но доходы от осуществления этого права поступают в совместную собственность.

1.1. Общая собственность крестьянского (фермерского) хозяйства

- **Крестьянское (фермерское) хозяйство** может быть создано не только одним гражданином, но и несколькими физическими лицами, связанными родством и (или) свойством, имеющими в общей собственности имущество и совместно осуществляющими производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.
- Крестьянское (фермерское) хозяйство может быть создано и в качестве **юридического лица**, являющегося, как правило, единоличным собственником принадлежащего ему имущества.

1.1. Общая собственность крестьянского (фермерского) хозяйства

- **Режим совместной собственности членов крестьянского хозяйства** формируется в момент его регистрации (если только члены хозяйства не договорятся об установлении режима общей долевой собственности).
- **К совместной собственности членов крестьянского хозяйства** относится **имущество**, внесенное его участниками при создании хозяйства, либо предоставленное в его собственность, либо приобретенное для него за счет общих средств участников хозяйства, а также доходы, плоды и продукция, получаемые в процессе его деятельности. Последние используются по соглашению всех собственников, которые, в частности, могут принять решение об установлении размера и о выплате личного дохода членам крестьянского хозяйства.

1.1. Общая совместная собственность. Владение, пользование, распоряжение

- Владение и пользование общим имуществом участники общей совместной собственности осуществляют по взаимному согласию, в противном случае это может быть определено судом.
- Распоряжение общим имуществом ими также должно происходить сообща. Причем в отношении такого распоряжения действует презумпция согласия всех собственников, независимо от того, кто из них распорядился общим имуществом.
- Порядок распоряжения имуществом крестьянского хозяйства определяется соглашением о его создании. Право распоряжения имуществом крестьянского хозяйства закрепляется за его главой, обязанным осуществлять это право в интересах хозяйства, что предполагается.
- Поскольку в праве совместной собственности доли не определены, для раздела общего имущества или выдела доли из него требуется предварительное определение размера принадлежащей каждому из собственников доли в праве общей собственности. Такие доли также по общему правилу признаются равными.
- В остальном порядок раздела совместного имущества и выдела из него доли аналогичен порядку раздела имущества, находящегося в долевой собственности, и выделу доли из него.

1.1. Вещные права на чужое имущество (ограниченные вещные права)

- **Ограниченные вещные права** – это права лиц, не являющихся собственниками вещи. Являются производными от права собственности.
- Они могут возникнуть только в том случае, когда право собственности на вещь уже возникло, когда вещь уже присвоена определенным лицом.
- Они обладают всеми необходимыми признаками вещного права, которые позволяют отграничить их от обязательственных прав.
- Они представляют собой право на чужую вещь. При этом им присущи такие признаки, как право следования и абсолютный характер защиты.
- Они, в отличие от обязательственных прав, могут возникать только в случаях, прямо предусмотренных федеральным законом.

1.1. Вещные права на чужое имущество (ограниченные вещные права)

Ограниченные вещные права (ст. 216 ГК РФ):

- 1) право пожизненного владения земельным участком (ст. 265 ГК);
- 2) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК);
- 3) сервитуты (ст. ст. 274, 277 ГК);
- 4) право хозяйственного ведения (294 ГК);
- 5) право оперативного управления (ст. 296 ГК).

1.1. Право пожизненного владения земельным участком

- Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретается гражданами по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.
- Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.
- 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.
- Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству.

1.1. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком

- Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицам, указанным в Земельном кодексе Российской Федерации.
- Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование.
- Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью.
- Лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, не вправе распоряжаться такими земельными участками, за исключением случаев заключения соглашения об установлении сервитута и передачи земельного участка в безвозмездное пользование гражданину в виде служебного надела в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

1.1. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

- Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).
- 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.
- Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.
- Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.
- Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.
- По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен.

1.1. 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 ГК РФ.
- 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.
- 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.

1.1. Право оперативного управления

- 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.
- 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.