

**ИНСТИТУТ СОЦИАЛЬНЫХ И ГУМАНИТАРНЫХ ЗНАНИЙ
ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ГРАЖДАНСКОГО И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОГО
ПРАВА**



0111.02.01

Миннеханова С.Х.

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

**УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ
для студентов юридического факультета**

3-е издание



УДК 347.2/3
ББК 67.404.1
М62

Рекомендовано к изданию учебно-методическим советом
Института социальных и гуманитарных знаний

Рецензенты:

Р.Ф. Гарипов – старший преподаватель кафедры гражданского права и процесса ИСГЗ,

И.А. Биктагиров – директор филиала Академии труда и социальных отношений, доцент

Миннеханова С.Х.

М62 Право собственности: Учебное пособие для студентов юридического факультета / Миннеханова С.Х. – 3-е изд. – Казань: Изд-во «Юниверсум», 2010. – 86 с.

ISBN 978-5-9991-0147-1

Учебное пособие «Право собственности» составлено в соответствии с требованиями Государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования по специальности «Юриспруденция».

Дисциплина входит в федеральный компонент цикла общих гуманитарных и социально-экономических дисциплин и является обязательной для изучения.

В учебном пособии последовательно раскрываются правовая природа вещных прав на жилые и нежилые помещения, гражданско-правовые способы их приобретения и защиты. Изложенный материал может быть использован в правотворчестве студента, например, при написании докладов, рефератов, курсовых работ, а также использование этого материала в основе дипломных (выпускных) работ.

УДК 347.2/3
ББК 67.404.1

© Миннеханова С.Х., 2010
© Институт социальных и гуманитарных знаний, 2010
© Оформление. Издательство «Юниверсум», 2010

СОДЕРЖАНИЕ

Цели и задачи	4
Рабочая программа	5
Краткий курс лекций	12
Планы семинарских занятий	46
Самостоятельное изучение материала	65
Контроль	71
Литература	85

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ КУРСА

Признание в России системы частного права, его основных постулатов и категорий повлекло за собой восстановление известного в дореволюционном русском праве института вещных прав. Вещное право как самостоятельная категория было известно уже римскому частному праву и в настоящее время является центральным институтом в зарубежных правовых системах. Между тем теория вещных прав на недвижимое имущество имеет множество пробелов, требующих устранения.

На основании приведенного, студенты юридического факультета, изучая курс под названием «Право собственности» должны уметь ориентироваться в практике, в изучении и усвоении важнейшего института гражданского права – право собственности.

Изложенный материал может быть использован в правотворчестве студента, например, при написании докладов, рефератов, курсовых работ, а также использование этого материала в основе дипломных (выпускных) работ.

Изучив курс, студенты должны:

- знать понятия объектов права собственности, уметь классифицировать их по различным основаниям и определять особенности правового регулирования;

- ориентироваться в нормах права в вопросах разделения имущества на движимые и недвижимые и уметь их анализировать по способам и моменту возникновения права собственности на них;

- знать способы приобретения вещных прав, где необходимо уметь различать такие понятия как «способы» и «основания» возникновения права собственности;

- уметь анализировать порядок и способы защиты вещных прав на жилые и нежилые помещения;

- изучить основы вещно-правовых средств защиты права собственности и ограниченных вещных прав: виндикационному и негаторному искам, иску о признании права.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

по дисциплине «Право собственности»

Методические указания

Настоящее пособие подготовлено в учебных целях для студентов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» при изучении спецкурса «Право собственности».

В учебном пособии последовательно раскрываются правовая природа вещных прав на жилые и нежилые помещения, гражданско-правовые способы их приобретения и защиты.

В пособии подробно изложено понятие объектов права собственности, их классификация по различным основаниям и определены особенности правового регулирования. Особое внимание в работе уделяется изучению имущественных комплексов как объектов недвижимого имущества.

В данном пособии студент также обнаружит способы приобретения вещных прав и, дается их характеристика. Здесь небольшим объемом излагаются основные принципы, содержание и порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Раздел 1.

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Тема 1. Понятие и виды вещных прав на жилые и нежилые помещения

История возникновения и образования института вещных прав в России. Реформирование отношений собственности и создание на их основе самостоятельной системы вещных прав (право собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, сервитуты и др.).

Понятие вещного права либо как отношение между управомоченным лицом и всеми третьими лицами, либо как господство управомоченного лица над вещью и обязанность всех третьих признавать и не мешать этому господству.

Вещные права как абсолютный характер, где управомоченному лицу противостоит неограниченное (абсолютное) число обязанных лиц, которому противопоставляется относительное (обязательственное) право.

Вещь как особый объект в материальном значении слова (телесная вещь) или «имущество, имеющее объективное, внешнее бытие».

Вещь как индивидуально-определенный признак, с гибелью которого прекращается и вещное право на нее.

Вещные права как специфическое содержание, которое выражается в непосредственном отношении лица к вещи без участия иных лиц.

Способы и основания возникновения вещных прав, их виды, содержание.

Вещные права на жилые и нежилые помещения, как право, закрепляющее связь управомоченного лица с индивидуально-определенной, как правило, недвижимой вещью, используемой как в целях проживания граждан, так и в иных целях, а также возможность воздействовать на эту вещь.

Тема 2. Институт ограниченных вещных прав на помещения

Права хозяйственного ведения и оперативного управления как вещные права государственных и муниципальных предприятий и учреждений на имущество, переданное им учредителем.

Право оперативного управления государственным имуществом и его правовая природа.

Право оперативного управления как абсолютные и вещные права.

Административно-правовая трактовка института права оперативного управления.

Объекты права оперативного управления, закрепленные на балансе соответствующих юридических лиц: имущественные комплексы, в состав которых входит взаимосвязь различных движимых и недвижимых вещей, используемых по общему назначению как единое целое.

Момент возникновения права хозяйственного ведения на государственное имущество.

Абсолютный характер защиты обладателя правом хозяйственного ведения.

Тема 3. Ограниченные вещные права на жилые и нежилые помещения

Группу ограниченных вещных прав на жилые и нежилые помещения составляют права, обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств: залог, ипотека, право удержания помещений.

Общие черты и единая цель названных институтов.

Возможность принудительной реализации вещей без воли собственника.

Порядок удовлетворения кредиторов, по общим правилам, предусмотренным законом.

Обязательно-правовая и вещно-правовая природа залоговых правоотношений.

Залог как обязательственное или личное право, рассматриваемое в дореволюционной цивилистике.

Место залога в структуре гражданских правоотношений.

Ипотека как вещно-правовой признак, как институт, занимающий особое место в системе вещных прав.

Удержание вещи как институт схожий с ипотекой. Удержание как способ обеспечения исполнения обязательств. Отнесение права удержания к ограниченным вещным правам.

Тема 4. Сервитут как ограниченные вещные права на жилые и нежилые помещения

Правовое регулирование сервитутов ведет начало еще с римского и русского дореволюционного права. В римском праве – «рабство вещи», «служение ее». Сервитутами называли права, возникающие на служащую вещь, как правило, земельный участок, а затем этот термин был распространен на целый ряд сходных отношений, в том числе и на иное недвижимое имущество (дома, помещения).

Право дореволюционных сервитутов. Личные сервитуты и общественные.

Российские сервитуты – реальные (земельные) и личные. Пользовление – узуфрукт, хабитацио, узус.

Тема 5. Ограниченные вещные права на пользование помещением членами семьи собственника

Права членов семьи собственника. Право пожизненного пользования жилым помещением, право пользования в силу завещательного отказа. Право пожизненного пользования помещением в силу договора постоянной и пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением.

Правовое регулирование сервитутов. Вещные признаки сервитутов.

Вещное право на жилые и нежилые помещения, право, закрепляющее связь управомоченного лица с индивидуально-определенной, как правила, недвижимой вещью, используемой в целях проживания и в иных целях. Право, пользующееся абсолютной защитой.

Тема 6. Правовой режим жилых и нежилых помещений

Правовая природа недвижимого имущества (жилых и нежилых помещений).

Развитие российского государства и права разграничение вещей по критерию «связь с землей», а также по экономическим критериям. Деление вещей на средства производства и предметы потребления.

Современное определение недвижимого имущества. Группы объектов, относящиеся к недвижимому имуществу.

Правовой режим жилых помещений и их классификация.

Правовой режим нежилых помещений и их классификация: в целях извлечения прибыли.

Имущественные комплексы как особая разновидность недвижимого имущества. Порядок использования имущественных комплексов по общему назначению как единое целое.

Правовая природа объектов незавершенного строительства.

Раздел 2.

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ СПОСОБЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Тема 7. Понятие и виды способов приобретения вещных прав на помещения

Приобретение права собственности и других вещных прав на жилые и нежилые помещения. Особенности приобретения права собственности с учетом особого правового режима недвижимого имущества.

Специальные нормы, устанавливающие особый порядок приобретения права собственности на недвижимые вещи.

Способы приобретения вещных прав на помещения. Основания приобретения. Титульное владение как владение вещью, основанное на каком-либо праве, вытекающем из соответствующего юридического факта. Способы приобретения титула собственности.

Юридические факты как основания приобретения права собственности как на жилые, так и на нежилые помещения.

Первичные и производные способы приобретения права собственности. Правопреемство как один из способов приобретения права собственности на недвижимое имущество.

Тема 8. Первоначальные способы приобретения вещных прав на жилые и нежилые помещения

Создание вещи, признание права собственности на бесхозяйное имущество (приобретательная давность).

Строительство жилых и нежилых помещений как способ улучшения жилищных условий граждан и удовлетворения иных имущественных потребностей всех субъектов гражданского права.

Основные проблемы правового регулирования строительства недвижимости.

Момент возникновения права собственности на вновь создаваемую недвижимость.

Государственная регистрация недвижимости и прав на нее и ее особенности.

Самовольная постройка и правообладание ею.

Земельные участки под строительства недвижимого имущества и порядок предоставления земельных участков под строительство.

Тема 9. Производные способы приобретения вещных прав на жилые и нежилые помещения

Гражданско-правовые сделки как производные способы приобретения права собственности на жилые и нежилые помещения (приватизация, выплата пая в Жилищно-строительных кооперативах, реорганизация юридического лица, получение доли в общем недвижимом имуществе и т.д.).

Сделки с жилыми и нежилыми помещениями как объектами недвижимого имущества.

Момент перехода права собственности. Риск случайной гибели имущества, бремя расходов по содержанию.

Переход права собственности на недвижимую вещь на основании договора купли-продажи, мены, ренты, дарения.

Особые правила для продажи недвижимого имущества в Домах собственников жилья (кондоминиумах).

Продажа предприятия и момент возникновения права собственности на объекты.

Приватизация, ее способы. Расприватизация и деприватизация института приватизации.

Тема 10. Государственная регистрация вещных прав на жилые и нежилые помещения

Обязательная государственная регистрация приобретения вещных прав на жилые и нежилые помещения.

Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Способы регистрации прав. Сроки, порядок регистрации. Момент возникновения права пользования и права собственности на жилое помещение.

Процесс регистрации вещных прав на ранее возникшие права на имущество. Принцип признания ранее возникших прав Федеральной регистрационной службой.

Раздел 3.

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Тема 11. Понятие и особенности гражданско-правовой защиты вещных прав

Порядок признания титула собственника или иного владельца по реализации правомочий, содержащихся в вещном праве, и защита этих прав.

Право на защиту собственником его материальных прав как одно из правомочий собственника в виде возможности применения в отношении правонарушителя мер принудительного воздействия.

Вещные права на жилые и нежилые помещения, будучи разновидностями субъективных гражданских прав, защита которых осуществляется в рамках общих способов защиты гражданских прав, регламентированных Гражданским кодексом РФ.

Порядок применения виндикационного и негаторного иска в целях защиты прав на жилые и нежилые помещения.

Защита владений в судебном, административном и внеюрисдикционном порядке.

Тема 12. Гражданско-правовые способы защиты вещных прав на жилые и нежилые помещения

Классификация гражданско-правовых способов защиты вещных прав на жилые и нежилые помещения: вещные и обязательственные.

Виндикационный иск как способ защиты вещных прав – иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Добросовестный владелец и недобросовестный владелец – мера ответственности.

Порядок признания сделки купли-продажи недействительной и применения последствий недействительности в форме возврата переданного покупателю имущества.

Негаторный иск и его классификация. Способ применения. Порядок предоставления иска. Негаторный иск – устранение помех самостоятельно управлять своим имуществом.

Негаторный иск – защита прав как собственника, так и титульного владельца.

Правовое регулирование иска о признании права (собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления и т.п.).

Раздел 4.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННО-ПРАВОВЫЕ СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ

Тема 13. Общая характеристика

Обязательно-правовые иски в защиту права собственности предъявляются в случаях нарушения правомочий собственника лицом, которое связано с собственником каким-либо обязательственным правоотношением (возникшим из договора, причинения вреда или иного основания возникновения обязательства).

Как вещно-правовые, так и обязательно-правовые иски, направленные на достижение единого результата.

Тема 14. Иск о возмещении причиненного собственнику вреда

Общие положения о возмещении вреда. Полнота объема возмещения вреда собственнику.

Нанесение вреда и возможность недопущения нанесения вреда в будущем.

Правовое регулирование ответственности юридического лица за вред, причиненный его работником при исполнении трудовых, служебных обязанностей.

Степень ответственности, наступающая при нанесении вреда несовершеннолетними гражданами, признанными недееспособными, ограниченно дееспособными и т.д.

Тема 15. Иск о возврате неосновательно приобретенного или сбереженного имущества

Основания возникновения нарушения прав собственника неосновательным приобретением или сбережением.

Требование из неосновательного обогащения в случае причинения вреда.

Порядок требования потерпевшим возмещения стоимости неосновательного обогащения на основании п. 1 ст. 1105 ГК РФ.

Требование о взыскании дохода, извлеченных из неосновательно приобретенного в натуральной форме имущества и возможность его замены требованием об уплате процентов.

Тема 16. Иск о возврате вещей, предоставленных в пользование по договору, и подобные требования

Правовое регулирование возврата арендованного имущества. Требования внесения дополнительной платы за невозврат арендованного имущества.

Иск о возмещении убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением договоров.

Применение обязательственно-правовых средств защиты права собственности на базе договорных отношений.

Раздел 5.

ИНЫЕ СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ

Тема 17. Иные средства, вытекающие из конкретных институтов права

Институт безвестного отсутствия – защита прав собственника в случае его явки.

Права и обязанности органов опеки и попечительства по защите имущественных прав безвестно отсутствующего.

Защита интересов сторон недействительной сделки.

Защита интересов сторон из института залога.

Защита интересов сторон из института наследственного права – ответственность хранителя или управляющего за порчу или утрату наследственного имущества.

Тема 18. Иски к органам государственной власти и управления

Правила регулирования иска об освобождении имущества из-под ареста.

Арест имущества собственника в обеспечение судебного иска.

Порядок описи и ареста имущества собственника по исполнительному листу, выданному судом.

Споры об освобождении имущества от ареста, рассматриваемые в соответствии с подведомственностью по правилам искового производства.

КРАТКИЙ КУРС ЛЕКЦИЙ

Тема 1.

Понятие и виды вещных прав на жилые и нежилые помещения

Создание в России цивилизованного рынка недвижимости потребовало реформирования отношений собственности и создания на их основе самостоятельной системы вещных прав, к числу которых отнесены право собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, сервитута, а также другие права, указанные в законе.

Как известно, институт вещных прав на недвижимое имущество, берущий истоки с русского дореволюционного права, был отвергнут советским правом, в связи с чем, в течение нескольких десятков лет отсутствовали специальные исследования в данной области, и, только в начале 90-х гг. восстановлен.

В особенности, при изучении данного курса необходимо воспользоваться и изучить труды таких знаменитостей как Шершеневич Г.Ф., Васьковский Е.В., Победоносцев К.П., Мейер Д.И., Гамбаров Ю.С. и др.

В настоящее время вещные права на недвижимость, будучи признанными как в науке, так и в законодательстве самостоятельными, наряду с правами обязательственными и исключительными, обладают рядом специфических признаков, позволяющих их обособить. Руководствуясь работами русских дореволюционных и современных цивилистов, можно вывести следующую структуру вещных прав:

1) вещные права имеют абсолютный характер. В вещном правоотношении управомоченному лицу противостоит неограниченное (абсолютное) число обязанных лиц. Этим признаком вещному праву противопоставляется относительное (обязательственное) право;

2) они имеют особый объект – вещь в материальном значении слова (телесная вещь) или «имущество, имеющее объективное, внешнее бытие»¹. Причем объектом вещного права могут быть только индивидуально-определенные вещи. С гибелью вещи прекращается и вещное право на нее²;

3) вещные права имеют специфическое содержание, которое выражается в непосредственном отношении лица к вещи без участия иных лиц;

4) вещные права защищаются при помощи особых, вещно-правовых исков. Еще в Римском праве вещные права могли быть защищены при помощи вещного иска, а обязательственные – предъявлением личного иска;

5) способы и основания возникновения вещных прав, их виды и содержание определяются законом. Таким образом, ни соглашением сторон, ни судебным решением нельзя установить вещное право, не предусмотренное законом;

¹ См.: Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Вып. I-II. – СПб, 1894-1896. – Т.2. – С.60.

² Гражданское право / Под ред. Е.А. Суханова. – М., 1998. – Т.1. – С.475-476.

б) при столкновении вещного права с обязательственным правом, последнее уступает место первому³;

7) вещные права передаются особым способом – путем передачи вещи.

В юридической литературе среди признаков вещных прав нередко называют их бессрочность. На наш взгляд, указанный признак присущ не всем вещным правам. К примеру, не являются бессрочными право застройки или право залога. Ограничены сроком, а именно продолжительностью жизни управомоченного субъекта, некоторые личные сервитуты (например, право проживания в жилом доме членом семьи собственника данного помещения).

Одним из самых распространенных объектов современных ограниченных вещных прав являются жилые и нежилые помещения. В этой связи необходимо выработать определение вещного права, объектом которого выступают помещения. Итак, вещное право на жилые и нежилые помещения – право, закрепляющее связь управомоченного лица с индивидуально-определенной вещью (как правило – недвижимой вещью).

Соответственно в гражданском праве приведена систематизация ограниченных вещных прав на жилые и нежилые помещения.

Во-первых, вещные права некоторых юридических лиц на жилые и нежилые помещения, находящиеся в собственности учредителя:

- право хозяйственного ведения (ст. 294-295 ГК РФ);
- право оперативного управления (ст. 296-298 ГК РФ).

Во-вторых, права граждан и юридических лиц на жилые и нежилые помещения, обеспечивающие надлежащее исполнение обязательства:

- право залога (ст. 334-356 ГК РФ; Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости) (с измен. и доп.);
- право удержания (ст. 359 ГК РФ).

В-третьих, права физических лиц на пользование жилыми помещениями:

- право пользования жилым помещением членом семьи собственника этого помещения (ст. 292 ГК РФ);
- право пользования помещением в силу завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ);
- право пожизненного пользования помещением, которое возникает на основании договора пожизненной и постоянной ренты, пожизненного содержания с иждивением (ст. 583 ГК РФ).

³ Шершеневич Г.Ф. Учебник гражданского права. – М., 1995. – С.140.

Тема 2. Институт ограниченных вещных прав

Права хозяйственного ведения и оперативного управления представляют собой вещные права государственных и муниципальных предприятий и учреждений на имущество, переданное им учредителем. Право оперативного управления государственным имуществом, признаваемое за государственными юридическими лицами, было известно еще законодательству 60-х гг. (ст. 261 Основ гражданского законодательства 1961 г. и ст. 931 ГК 1964 г.). Право хозяйственного ведения было закреплено позднее в ст. 24 и 26 Закона Союза ССР от 6 марта 1990 г. «О собственности в СССР».

Правовая природа оперативного управления в советской юридической литературе рассматривалась по-разному. По данному вопросу сформировалось несколько различных подходов. Преобладающей являлась *цивилистическая* точка зрения, которая сводится к тому, что право оперативного управления, будучи субъективным гражданским правом, относится к числу абсолютных и вещных прав. Сторонники этой концепции – С.М. Корнеев, С.Н. Братусь, В.А. Рахмилович, Ю.Х. Калмыков и др.

Цивилистической теории права оперативного управления противопоставлялась комплексная, родоначальником которой является А.В. Венедиктов.

Административно-правовая трактовка права оперативного управления, представленная Ю.М. Козловым, сводит его понятие к организующей деятельности государства и его органов⁴.

Рассматривая правовую природу ограниченных вещных прав юридических лиц на имущество учредителя, следует особо остановиться на характеристике права учреждения на самостоятельное распоряжение доходами от предпринимательской деятельности и учета их на отдельном балансе, вытекающего из п. 2 ст. 298 ГК РФ. Данная норма не вносит ясности в сферу правового режима доходов от предпринимательской деятельности, оставляет возможность различных трактовок. Вследствие этого одним исследователи определяют указанное право как хозяйственное ведение⁵, другие рассматривают как право оперативного управления⁶, третьи говорят об особом вещном праве⁷.

До настоящего времени не имеют четкой правовой характеристики права юридических лиц, созданных на основе приватизации государственных и муниципальных предприятий, на недвижимые объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения. В соответствии со ст. 30

⁴ Козлов Ю.М. К вопросу о праве оперативного управления имуществом // Вестник МГУ. – Сер.11. Право. – 1969. – №2.

⁵ См.: Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (Комментарий к новому Гражданскому кодексу Российской Федерации). – М., 1996. – С.77-78.

⁶ Витрянский В.В. Право собственности и другие вещные права // Закон. – 1995. – №11.

⁷ Гражданское право / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М., 1996. – Ч.1. – С.288, 357; Щенников Л.В. Идеи законодателя, заложенные в содержании Гражданского кодекса Российской Федерации и редакции ст. 216 // ГиП. – 2002. – №9, С.34.

Федерального закона от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» жилищных фонд и объекты его инфраструктуры подлежат передаче в муниципальную собственность в порядке, предусмотренном Законом. Согласно Указу Президента РФ от 10 января 1993 г. №8 «Об использовании объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения приватизируемых предприятий» имущество приватизируемого федерального предприятия коммунально-бытового и социально-культурного назначения, в том числе жилищный фонд и организации по его эксплуатации, а также другие здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, используемые в указанных целях, остаются в пользовании приватизированного предприятия и находятся в ведении администрации, на территории которой расположен объект. Стоимость этого имущества не включается в уставный капитал вновь созданного акционерного общества.

В соответствии же с п. 1 ст. 2 Закона РФ от 24 декабря 1992 г. (утратил силу) «Об основах федеральной жилищной политики» жилищный фонд приватизируемых предприятий должен быть передан в полное хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников либо в ведение органов местного самоуправления. Полагаем, что эта норма противоречит ст. 294 ГК, в соответствии с которой имущество может принадлежать на праве хозяйственного ведения только государственному и муниципальному унитарному предприятию.

В судебной-арбитражной практике распространены решения, в соответствии с которыми суды признавали недействительными сделки приватизации государственного и муниципального имущества в части включения в уставный капитал акционерных обществ объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (общежития, жилых домов, детских садов).

Полагаем, что наличие указанного права является недостатком правового регулирования процесса приватизации и имеет временный характер. Поскольку в настоящее время такие объекты достаточно невыгодно содержать на балансе акционерных обществ, они передаются полностью на баланс коммунальных органов муниципального образования, либо создаются товарищества собственников жилья.

Тема 3.

Ограниченные вещные права на жилые и нежилые помещения

Группу ограниченных вещных прав на жилые и нежилые помещения составляют права, обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств: залог, а в частности ипотека жилых и нежилых помещений и право удержания помещений (ст. 359 ГК РФ).

Названные права имеют несколько общих черт, в связи с чем, помещены в одну группу. Во-первых, они преследуют единую цель – обеспечивать надлежащее исполнение обязательств. Во-вторых, в их содержание входит возможность (в случае неисполнения обязательства) принудительной реализации вещей без воли собственника. В-третьих, требования кредиторов и в первом, и во втором случае удовлетворяются по общим правилам и в порядке, предусмотренном законом для залога (ст. 360 ГК РФ).

Вместе с тем данные права занимают особое место в системе ограниченных вещных прав. Кроме того, особенности залога обусловили различные выводы относительно его правовой природы.

Например, Г.Ф. Шершеневич усматривал вещный характер залогового права в том, что, имея своим объектом вещь, оно всюду следует за нею, независимо от права собственности на нее, которое может переходить от одного лица к другому. Кроме того, он отмечал, что в отличие от других вещных прав залоговое право предоставляет его субъекту более широкие правомочия, в частности может лишить собственника, принадлежащего ему права собственности⁸. Напротив, Д.И. Мейер считал, что залог нельзя относить к правам на чужие вещи, обосновывая этот вывод тем, что залогопринимателю принадлежит только право требовать, чтобы надлежащее присутственное место подвергло имущество продаже. Он относил залог к способам обеспечения исполнения обязательств⁹.

На наш взгляд ипотека обладает вещно-правовыми признаками. Однако особенности залоговых правоотношений позволяют ей занять особое место в системе вещных прав. Именно в отношении недвижимых вещей (в том числе помещений) наиболее удачно просматривается вещная проблема залога.

В числе доказательств вещного характера залога, прежде всего, следует указать, что предмет ипотеки является индивидуально-определенное имущество. Во-вторых, ипотека следует за вещью вне зависимости от смены ее собственника (ст. 353 ГК и ст. 38 Закона об ипотеке). В-третьих, ипотека удовлетворяет интересы управомоченного лица за счет ценности чужого имущества. В-четвертых, удовлетворение залоговых требований нескольких залогодержателей осуществляется по праву старшинства (ст. 342 ГК РФ). В-пятых, залогодержатель может использовать для защиты своего права вещно-правовые способы (ст. 347 ГК РФ). В-шестых, залог представляет собой право

⁸ См.: Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. – С.239; Русское гражданское право. – М., 2002. – С.260.

⁹ Мейер Д.И. Указ. соч. – Ч.2. – С.104.

на чужую вещь, поскольку только ценность чужого имущества может служить обеспечением права требования. Поэтому предметом залога не может быть собственная вещь, и приобретение права собственности на вещь, состоящую в залоге того же лица, прекращает залоговое право. В-седьмых, как и другие вещные права, ипотека имеет особый правовой режим, который заключается в ее государственной регистрации (ст. 131, 339 ГК, ст. 10, 19 Закона об ипотеке).

Вместе с тем, залог имеет свою специфику, что позволяет выделить его в системе вещных прав. Залог предоставляет залогодержателю правомочие, не свойственное другим вещным правам – обращение взыскания на заложенное имущество, то есть лишение собственника права собственности на принадлежащее ему имущество. Залог может возникать как в силу договора, так и закона (п. 3 ст. 344 ГК РФ), однако содержание прав залогового кредитора определяется законом. Данное вещное право является акцессорным, его возникновение и прекращение зависят от обязательственного правоотношения. Залоговое право на помещение, в отличие от других вещных прав, не включает в свое содержание владение и пользование этим имуществом залогодержателем.

По своей сущности близко к ипотеке удержание помещений, которые должны быть переданы контрагенту по договору. В Гражданском кодексе удержание регламентируется в ст. 359, 360 как способ обеспечения исполнения обязательств. По юридической природе право удержания надо отнести к ограниченным вещным правам.

Его «вещная» характеристика состоит в следующем:

1) удерживать можно только чужую вещь, то есть являющуюся собственностью должника. Следовательно, это право на чужие вещи;

2) объектом этого права может быть только имущество в материальном смысле (телесная вещь), в том числе и недвижимые вещи. Такой вывод делается из п. 1 ст. 359 ГК РФ, которая не запрещает удержание недвижимости;

3) право удержания следует за вещью. Согласно п. 2 ст. 359 ГК РФ кредитор может удерживать находящуюся у него вещь, несмотря на то, что после того, как эта вещь поступила во владение кредитора, права на нее приобретены третьим лицом;

4) основания возникновения права удержания вытекают из закона (п. 1 ст. 359 ГК);

5) право удержания ограничивает права собственника помещения, то есть стесняет правообладателя при осуществлении права собственности;

6) лицо, удерживающее вещь, является ее титульным владельцем и может совершать фактические действия по обеспечению сохранности предмета удержания, в том числе предъявлять иски по защите прав владельца, не являющихся собственником.

Тема 4.

Сервитут как ограниченные вещные права на жилые и нежилые помещения

Ограниченные вещные права на помещения жилого и нежилого назначения представлены правами физических лиц на пользование помещениями: права члена семьи собственника жилого помещения, предусмотренные ст. 292 ГК РФ, право пожизненного пользования жилым помещением в силу завещательного отказа (ст. 1137 ГК РФ), а также право пожизненного пользования жилым и нежилым помещением в силу договора постоянной и пожизненной ренты и пожизненного содержания с иждивением.

Право пользования помещением членом семьи собственника этого жилого помещения и право пожизненного пользования жилым помещением в силу завещательного отказа по правовой природе близки правам сервитутного типа – личным сервитутам, известным еще римскому праву.

В Гражданском кодексе РФ сервитут посвящено небольшое количество статей (ст. 216, 274-277). В основном нормы Кодекса регулируют сервитутные права на землю. Их правовая природа, содержание и виды в последнее время привлекают интерес правоведов. Между тем, исходя из смысла Кодекса (п. 1 ст. 274, 277), сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которыми необходимо вне связи с пользованием земельным участком. Следовательно, возможно установление сервитута и на помещения.

Одной из классификаций сервитутов римским правом являлось их разделение на *реальные* (вещные или предиальные) и *личные*. Вещный сервитут устанавливался на землю. Личными назывались такие сервитуты, где пользование выгодами в чужом имуществе предоставлялось определенному лицу, как физическому, так и юридическому. Иначе говоря, это «пожизненное право пользования чужой вещью»¹⁰.

Личные сервитуты отличались от вещных (земельных) следующими признаками:

- для установления личного сервитута не было необходимости в наличии двух соседских объектов недвижимого имущества (господствующего и служащего земельного участка), достаточно было одной недвижимости, в которой имелся интерес пользователя;
- срок действия личного сервитута был ограничен продолжительностью жизни управомоченного лица;
- содержание личных сервитутов шире предиальных.

Основным видом личных сервитутов был «*узуфрукт*», который представлял собой право пользования чужими вещами и извлечение из них плодов при сохранении в неприкосновенности их хозяйственного назначения.

Пока действовал «узуфрукт», собственник не имел право на доходы от вещи, его собственность была «голой». Однако такой вид сервитута

¹⁰ См.: Римское частное право / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. – С.208.

«узуфрукт» не подлежал наследованию, а также отчуждению. С окончанием сервитута наследники были обязаны возвратить собственнику предмет пользования. Предметом узуфрукта могли быть вещи, пользование которыми было возможно без и потребления или уничтожения. Таким образом, предметом узуфрукта являлись как земельные участки, так и жилые дома, а также иное имущество (в том числе нежилые помещения).

Еще одной разновидностью сервитута был узус, который представлял собой право пользования вещью более ограниченного объема. Такому пользователю из плодов принадлежало столько, сколько ему было нужно для удовлетворения собственных потребностей. Пользователь мог допускать своих близких к совместному пользованию, но не мог принимать в долю третьих лиц или нанимателей.

Также видом сервитута был *хабитацио* – это право пожизненного обитания, в жилом доме или его части. Управомоченное лицо имело право лично проживать в доме или сдавать его в наем. Это право возникало по завещанию либо с целью предоставления алиментов.

Личные сервитуты возникали по различным основаниям, в частности наследодатели могли завещать возложение на наследника установления сервитута путем отказа посторонним лицам (установление легата).

Подобно римскому праву в российском сервитуты подразделялись на реальные (земельные) и личные. Среди личных сервитутов существовало пользование (узуфрукт), которое представляло собой обусловленное сроком или продолжительностью жизни определенного лица его вещное право пользования вещью и извлечения плодов без изменения ее существа.

Русскому праву был известен еще один личный сервитут – пожизненное жительство в доме, предоставленном определенному лицу. Это право имеет много общего с римским *хабитацио*.

На наш взгляд, этот вид (право пожизненного жительства) схож по правовой природе с правом пользования помещением членами семьи собственника жилого помещения и правом пользования жилым помещением в силу завещательного отказа: эти права предполагают пожизненное пользование таким жилым помещением; они связаны с определенной личностью – лицами, признанными согласно закону членами семьи собственника или указанными в завещании и договоре, то есть являются личными; устанавливаются по закону, договору или завещанию; являются ограниченными правами пользования на чужую вещь, то есть сервитутными правами.

Тема 5.

Ограниченные вещные права на пользование помещением членами семьи собственника

Анализ норм действующего законодательства позволяет называть «вещные» признаки права проживания в жилом помещении членов семьи собственника: во-первых, члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (право владения и пользования жилым помещением; п. 1 ст. 292 ГК); во-вторых, вещный характер данного права проявляется в том, что оно «следует за вещью», то есть право пользования жилым помещением переходит к членам семьи прежнего собственника (п. 2 ст. 292 ГК).

Однако, в силу появления Нового Жилищного кодекса РФ, вступившего в силу с 1 марта 2005 года, члены семьи собственника в жилом помещении могут проживать только с согласия самого собственника, в случае отсутствия такого согласия, собственник может выселить, но только по решению суда (с предоставлением либо временного проживания, либо другого жилого помещения). При отчуждении данного жилого помещения его собственником, члены семьи собственника подлежат выселению.

Содержание права проживания в жилом доме в силу завещательного отказа регламентируется законом (ст. 1137 ГК), что характерно для ограниченного вещного права. В соответствии с п. 2 ст. 1137 ГК РФ предметом завещательного отказа может быть передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или пользование вещи, входящей в состав наследства. В частности, на наследника, к которому переходят жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок права пользования этим помещением. При переходе права собственности на дом или его часть право пожизненного пользования сохраняется.

К отношениям между отказополучателем (кредитором) и наследником, на которого возложен завещательный отказ (должник), применяются нормы об обязательствах, если из правил соответствующего раздела Кодекса и существа завещательного отказа не следует иное (п. 3 ст. 1137 ГК РФ).

К ограниченными вещным правам следует отнести и право пожизненного пользования жилым или нежилым помещением, которое возникает у гражданина на основании договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением.

Вещный характер имеет и право пользования получателем ренты нежилыми помещениями (дачей, гаражом, предприятием), переданными в собственность плательщика ренты. Получатель ренты, передавший в обеспечение обязательства плательщика ренты жилые и нежилые помещения, приобретает право залога на это имущество, Указанному праву свойствен принцип следования, поскольку в случае отчуждения имущества, переданного

под выплату ренты, обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества (п. 1 ст. 586 ГК). Права получателя ренты как титульного владельца могут быть защищены при помощи вещно-правовых исков.

В числе ограниченных вещных прав нередко называется право застройки. Однако анализ законодательства позволяет сделать вывод, что в настоящее время самостоятельное право застройки в России отсутствует. Правомочие застройки принадлежит владельцу земельного участка, который владеет им на праве собственности или аренды.

Во-первых, под вещным правом на жилые и нежилые помещения понимается право, закрепляющее связь управомоченного лица с индивидуально-определенной, как правило, недвижимой вещью, используемой как в целях проживания граждан, так и в иных целях, возможность воздействовать на эту вещь посредством установленных в законе правомочий, право, пользующееся абсолютной защитой.

Во-вторых, система вещных прав на помещения представлена следующими правами: право собственности; право хозяйственного ведения; право оперативного управления; право залога; право удержания; право пользования жилым помещением членами семьи собственника этого помещения; право пользования помещением в силу завещательного отказа; право пожизненного пользования помещением, которое возникает на основании договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением.

Тема 6.

Правовой режим жилых и нежилых помещений

Правовой режим жилых и нежилых помещений обусловлен как правовой природой недвижимого имущества, так и их назначением, то есть использованием в жилых или нежилых целях.

Деление вещей на движимые и недвижимые ведет начало от римского права. В русском законодательстве впервые данная классификация была закреплена в Указе «О единонаследии», изданном Петром I, согласно которому «вотчины» и «поместья» объединялись под общим наименованием «недвижимое имущество»¹¹. Позднее в «Своде законов гражданских» понятие недвижимости было конкретизировано и к ней отнесли часть земной поверхности и все то, что с ней связано настолько прочно, что эта связь не может быть порвана без нарушения вида и цели вещи (строение, если фундамент укреплен в землю). К недвижимости относились земли, деревни, дома, заводы, фабрики, строения, железные дороги.

С принятием Гражданского кодекса 1922 года, деление имущества на движимое и недвижимое было упразднено, поскольку земля и другая

¹¹ Ефремова Н.Н. Судебная защита права собственности в России XVIII в. // Собственность: право и свобода / Под ред. Е.А. Скрипилева. – М., 1992. – С.45.

недвижимость были национализированы и исключены из гражданского оборота.

Деление вещей на движимое и недвижимое было восстановлено только в начале 90-х годов Законом «О собственности в РСФСР».

Современное определение недвижимого имущества вытекает из ст. 130 ГК РФ. Согласно этому определению к недвижимости отнесены три группы объектов:

1) земельные участки, участки недр, все, что прочно связано с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания и сооружения;

2) объекты, не имеющие прочной связи с землей, прямо указанные в законе как недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации (воздушные и морские суда);

3) иное имущество, отнесенное к недвижимости законом: предприятие, Товарищество собственников жилья.

При определении жилых и нежилых помещений как недвижимого имущества следует руководствоваться следующими правилами:

1. Строеие должно иметь прочную связь с землей. Применение признака «невозможность перемещения без ущерба назначению» в отношении помещений представляется нецелесообразно, так как на практике достаточно сложно определить, обладает объект таким качеством или нет.

2. Если помещения являются составленной частью здания, то их включение в категорию «недвижимость» должно быть предусмотрено в законе (квартиры, комнаты в квартирах). В данном случае речь идет о составной части строения или индивидуальной собственности.

3. Не являются недвижимым имуществом отдельно стоящие строения, хотя и поставленные на землю, но фундаментально в нее не укрепленные (сборно-разборные строения, бытовки, блоки, летние домики).

Следующая особенность правового режима помещения обусловлена их назначением, то есть являются они жилыми или нежилыми. В современном законодательстве понятие «помещение» закреплено в силу Федерального закона от 15 июня 1995 г. №72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» (утратил силу, в связи с внедрением этого института в Новый ЖК РФ), как единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого дома). Это определение характеризует помещения в их связи с жилыми зданиями. Однако помещения могут находиться и вне связи с жильем и использоваться как нежилые помещения (цех предприятия, административные корпуса).

Под жилым помещением следует понимать как отдельно стоящий дом, здание и иные строения, так и их внутренние, изолированные части, предназначенные для проживания граждан и зарегистрированные в таком качестве в соответствующих органах.

На наш взгляд, жилые помещения по особенностям правового режима можно классифицировать на помещения постоянного или преимущественного проживания и помещения для временного проживания. Основанием такого разграничения являются характер проживания (постоянное, временное), вид

жилого помещения (жилой дом, гостиница) и основание проживания (найм, собственность). Нормы, устанавливающие особый правовой режим для мест постоянного проживания, содержатся и в законодательстве: например, ст. 673 ГК указывает в качестве объекта договора найма только изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, а ст. 7 Федерального закона об ипотеке устанавливает особые правила для залога жилых домов и квартир, предназначенных для постоянного проживания.

Под нежилым помещением понимается внутренне-составляющая изолированная индивидуально-определенная часть здания, сооружения, предназначенная для производственных, торговых и иных коммерческих и некоммерческих целей, отвечающая соответствующим техническим, строительным и противопожарным нормам. Главным признаком нежилого помещения является его непригодность для проживания, то есть использование в нежилых целях.

Особую разновидность недвижимости образуют имущественные комплексы, состоящие из взаимосвязанных недвижимых и движимых вещей, используемых по общему назначению как единое целое.

Согласно Гражданскому кодексу РФ в отличие от прежнего законодательства предприятие выступает в качестве объекта права собственности и только в двух случаях – субъекта права – государственные и муниципальные унитарные предприятия.

К имущественным комплексам относятся также объекты, переданные в хозяйственное ведение и оперативное управление юридических лиц. Для унитарных предприятий такой имущественный комплекс будет являться недвижимостью согласно ст. 132 ГК РФ. Имущественный комплекс, находящийся в оперативном управлении учреждений и используемый в некоммерческих целях, в законодательстве не обозначен как предприятие, поскольку последнее используется для предпринимательской деятельности. Между тем большинство государственных и муниципальных учреждений регистрируют переданное им в оперативное управление имущество как имущественные комплексы. В юридической литературе под имущественным комплексом – недвижимостью признается совокупность взаимосвязанных движимых и недвижимых вещей, используемых по общему назначению как единое целое.

Тема 7.

Понятие и виды способов приобретения вещных прав на помещения

Приобретение права собственности и других вещных прав на жилые и нежилые помещения имеет особенности, что обусловлено их особым правовым режимом. В отличие от возникновения вещных прав на движимое имущество, приобретение права собственности и иных вещных прав на помещения не укладывается в рамки одного действия (как, например, акт вручения картины юбиляру в дар является основанием возникновения права собственности одаряемого). Возникновению права собственности и других вещных прав на жилые и нежилые помещения предшествует самостоятельная стадия, включающая разнообразные действия заинтересованных лиц. Нередко с момента передачи помещения во владение будущему собственнику по договору продажи до приобретения права собственности проходит несколько месяцев, а иногда лет.

Специальные нормы, устанавливающие особый порядок приобретения вещных прав на недвижимые вещи, содержатся в законодательстве большинства стран. У. Матеи совершенно справедливо отмечает: «Всякая передача недвижимого имущества, будь то дом, участок земли или завод, оказывается сложным процессом, растянутым во времени, организованным в несколько этапов»¹².

Приобретению права собственности придавалось большое значение и в русском дореволюционном праве. Еще Д. Мейер писал: «Как и всякое право, право собственности имеет определенное начало, и пути, которыми открывается это начало, называются способами приобретения права собственности»¹³.

В современном российском гражданском праве специального перечня способов приобретения вещных прав на жилые и нежилые помещения не имеется. Общие правила приобретения права собственности закреплены в ст. 218 ГК РФ.

По мнению Е.А. Суханова основаниями приобретения права собственности называют также титулы собственности. Титульное владение – это владение вещью, основанное на каком-либо праве (правовом основании или титуле), вытекающем из соответствующего юридического факта (договора купли-продажи, вещи или перехода ее в порядке наследования).

По мнению Л.В. Щенниковой, к способам относятся не все юридические факты, а лишь группа юридических действий, основания же – это все юридические факты: как юридические действия, так и бездействия¹⁴.

Из вышесказанного вытекает, что основание и способ приобретения права собственности и других вещных прав – разные юридические категории. Таким образом, основания приобретения, как права собственности, так и вещных прав на жилые и нежилые помещения, представляют собой

¹² Матеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. – М., 1999.

¹³ Мейер Д.И. Указ.соч. – С.53.

¹⁴ Щенникова Л.В. Вещные права. – М., 2000. – С.27.

юридические факты, которые порождают способы приобретения вещных прав, то есть правоотношения, возникающие на их основе.

В цивилистической науке основания и способы приобретения права собственности принято подразделять на производные и первоначальные.

Данная классификация также была известна еще римскому праву. Здесь способы приобретения права собственности классифицировались «по признаку производного перехода прав собственности от одних лиц к другим, и первоначального возникновения в лице данного правообладателя – впервые или, во всяком случае, независимо от права предшественника».

В теории дореволюционного гражданского права основной классификацией способов приобретения права собственности также являлись их деление на первоначальные и производные. Такая классификация деления способов возникновения права собственности не утратила значения и в настоящее время. Критерием разграничения в одних случаях выступает воля, в других – правопреемство.

Тема 8.

Первоначальные способы приобретения вещных прав на жилые и нежилые помещения

Первоначальными способами приобретения права собственности на жилые и нежилые помещения по критерию перехода имущества от одних лиц к другим являются: строительство помещения и приобретение права собственности на бесхозяйное имущество, в том числе силу приобретательной давности.

К производным способам приобретения права собственности на помещения жилищного и нежилого фонда относятся: заключение гражданско-правовых сделок, направленных на отчуждение имущества (купля-продажа, мена, дарение, рента, аренда с правом выкупа, приватизация; выкуп членом потребительского кооператива пая и др.).

Приобретение права собственности на жилые и нежилые помещения как при первоначальных, так и при производных способах возможно при наличии сложного юридического состава, то есть состава юридических фактов, необходимых и достаточных для наступления соответствующего юридического эффекта. К примеру, при возникновении права собственности при приобретательной давности следует доказать факт добросовестного, непрерывного и открытого владения помещением в течение 15-ти лет и произвести государственную регистрацию. Сложность юридического состава в этом случае состоит из доказательств приобретательной давности и государственной регистрации этого права.

Как уже отмечалось ранее, к первоначальным способам приобретения права собственности на жилые и нежилые помещения относятся: создание (строительство) помещений и признание права собственности на бесхозяйное имущество, в том числе в силу приобретательной давности.

С внесением изменений в правовое регулирование вещных прав нормы, регулирующие установление права собственности в первоначальных способах, претерпели изменения. Одной из серьезных новелл отечественного права стало восстановление института приобретательной давности, применяемого еще дореволюционным законодательством и отвергнутого после октября 1917 года. В последнее время на страницах юридической литературы появляются специальные публикации, посвященные названным способам приобретения права собственности¹⁵, но, к сожалению, не всегда отвечающие на все возникающие при этом вопросы. Нет единообразия и в судебно-арбитражной практике при разрешении споров при приобретении права собственности на недвижимое имущество в рамках первоначальных способов.

К примеру, строительство жилых и нежилых помещений – весьма распространенный способ улучшения жилищных условий граждан и удовлетворения иных имущественных потребностей всех субъектов гражданского права. Вместе с тем, вследствие перехода приоритетов в области строительства от планово-административных к частноправовым, строительная база изменилась и больше стала самостоятельным действием граждан.

Строительство объектов жилищного и нежилого фонда как способ приобретения права собственности (изготовление новой вещи) регулируется п. 1 ст. 218 ГК РФ, указывающей, что право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Следовательно, если вещь создается по договору (к примеру, по договору строительного подряда) для другого лица, то оно и становится собственником в силу договорных условий.

Немаловажное значение имеет момент возникновения права собственности на вновь создаваемую недвижимость, который установлен в ст. 219 ГК РФ: «Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации».

Статья 131 ГК РФ под государственной регистрацией недвижимости понимает регистрацию прав на недвижимые вещи в едином государственном реестре учреждениями юстиции.

¹⁵ Толстой Ю.К. Приобретательная давность // Правоведение. – 1992. – №2, С.23-31; Скловский К. Квалификация отношений по застройке... – С.79; Рясенцев В. Приобретательская давность (давность владения) // СЮ. – 1991. – №10, С.20.

Тема 9. Производные способы приобретения вещных прав на жилые и нежилые помещения

Производные способы приобретения права собственности на жилые и нежилые помещения весьма разнообразны. К ним относятся: заключение гражданско-правовых сделок; приватизация; выплата пая в ЖСК и ЖК; передача имущества в результате правопреемства при реорганизации юридического лица; наследование имущества физического лица; получение доли в виде недвижимости при выходе из состава товариществ, обществ, кооперативов, а также из оставшегося имущества после завершения ликвидационных процедур при ликвидации юридического лица; передача жилых и нежилых помещений при разграничении права собственности между публичными образованиями.

Сделки с жилыми и нежилыми помещениями как объектами недвижимого имущества еще со времен римского права подвергнуты особому правовому регулированию. В эпоху принципата появились специальные правила, направленные на обеспечение публичности соответствующих сделок. Российским гражданским законодательством и судебной практикой недвижимое имущество всегда рассматривалось как особый объект гражданских прав, оборот которого нуждался в специальном правовом регулировании. Применительно к сделкам с недвижимостью особый подход законодателя состоял в том, что специальным образом регулировались отношения, связанные с передачей приобретенной недвижимости, которая рассматривалась в качестве особого способа приобретения права собственности.

При заключении сделок, направленных на передачу помещений в собственность, особое значение имеет момент перехода права собственности, так как с его установлением определяется, кто несет риск случайной гибели имущества, бремя расходов. Между тем возникновение права собственности на продаваемую недвижимую вещь не следует смешивать с моментом заключения договора. Переход права собственности по договору определяется ст. 223 ГК РФ, в соответствии с которой в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Общие положения о заключении договора вытекают из п. 3 ст. 433 ГК РФ, предусматривающего, что договор, подлежащий государственной регистрации, признается заключенным с момента такой регистрации.

Таким образом, следует различать государственную регистрацию сделок с жилыми и нежилыми помещениями. Из числа сделок, направленных на передачу помещения в собственность, государственной регистрации подлежат: договоры купли-продажи; мены; дарения недвижимости; договор продажи предприятия; отчуждение имущества под выплату ренты и т.д.

Традиционной сделкой, направленной на возникновение права собственности на жилые и нежилые помещения, является **купля-продажа**. Однако, несмотря на подробную регламентацию договора купли-продажи

недвижимости в законодательстве (параграф 7, 8 Гл. 30 ГК РФ), представляется, что не все вопросы, возникающие при заключении любого договора, разрешены. Особым фактором в этой сделке является момент приобретения права собственности покупателем на предмет договора и порядок передачи имущества.

Регистрация права собственности по сделке купли-продажи недвижимости предусмотрена в п. 1 ст. 551 ГК РФ, где сказано, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости покупателю подлежит государственной регистрации. На наш взгляд такая формулировка законодателя неудачна, поскольку не придает государственной регистрации правоустанавливающего характера. Впрочем, Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 27 июля 1997 №122-ФЗ, допускает возможность приобретения права собственности на недвижимость и ранее ее осуществления (например, выкуп кооперативного недвижимого имущества членом потребительского кооператива). Поэтому вместо содержащихся в п. 1 ст. 551 ГК РФ слов «государственная регистрация перехода права собственности» законодателю следовало бы применить слова «государственная регистрация возникновения и прекращения права собственности»¹⁶. Договор продажи жилого помещения подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 558 ГК РФ). Таким образом, при продаже жилого помещения переход права собственности от продавца к покупателю не регистрируется. Поэтому нормы ст. 551 ГК РФ по отношению к договорам купли-продажи жилого помещения применяться не могут.

Связан с обсуждаемой темой и вопрос о правовом режиме жилых и нежилых помещений с момента заключения договора до передачи вещи новому владельцу. Кто является владельцем вещи в этот промежуток времени: продавец или покупатель?

Рассмотрим в этом случае пример из практики: Общество с ограниченной ответственностью «Менатеп» в январе заключило договор купли-продажи нежилого помещения с акционерным обществом «Спартак». Сделка была заключена в простой письменной форме и оплачена покупателем, передачу помещения и регистрацию договора стороны отложили до лета. Через несколько недель фирма «Менатеп» продает это же помещение другой организации, которая зарегистрировала за собой право собственности. АО «Спартак» подало в суд иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

На наш взгляд, данный спор должен быть решен с учетом следующего: так как первый покупатель не приобрел ни права собственности, ни права владения, то виндикация невозможна и следует руководствоваться ст. 398 ГК РФ, в соответствии с которой право на вещь сохраняется за лицом, которому

¹⁶ Об отсутствии правопреемства при договоре купли-продажи писал еще В.П. Грибанов. См.: Грибанов В.П. Правовые последствия перехода имущества... – С.384.

передана вещь. Таким образом, в данном случае приоритетны интересы лица, владеющего имуществом.

По этому поводу в юридической литературе отмечается, что продавец не лишился собственности, он вправе по своему усмотрению распорядиться вещью и также сделка не может быть признана ничтожной только потому, что имеется договор об отчуждении той вещи другому лицу.

Способом приобретения права собственности на жилые и нежилые помещения является их **приватизация**, вследствие которой в частную собственность перешло огромное количество государственных и муниципальных объектов недвижимого имущества.

Порядок и основания приватизации объектов жилищного и нежилого фонда имеют серьезные различия и соответственно регламентируются различными правовыми актами. В соответствии со ст. 217 ГК РФ порядок приватизации должен устанавливаться специальными законами, а общие правила о приобретении и прекращении права собственности применяются лишь в той мере, в какой соответствующие отношения не урегулированы названными законами.

Приватизацией государственного и муниципального имущества согласно ст. 1 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного муниципального имущества» является возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Федерации, муниципальных образований в собственность физических и юридических лиц. Статья 1 Закона РФ от 4 июля 1991 г. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» определяет приватизацию как бесплатную передачу в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда.

В теории гражданского права под приватизацией понимают отчуждение (переход) недвижимого имущества из государственной или муниципальной собственности в частную собственность граждан или определенных юридических лиц в порядке, установленном специальным законодательством, а также переход в указанном порядке к названным лицам принадлежащих публично-правовым образованиям акций открытых акционерных обществ или удостоверенных ими прав.

Приватизация жилья осуществляется, напротив, только физическими лицами на бесплатной и безвозмездной основе. При оформлении приватизации необходимо добровольное согласие всех членов семьи.

Каждый гражданин имеет право участвовать в приватизации жилья только один раз. Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право однократной приватизации иного жилья, которое они будут занимать после достижения совершеннолетия.

Закон перечисляет жилые помещения, которые не могут быть приватизированы. В частности, жилье, находящееся в аварийном состоянии, а также расположенные в общежитиях и в закрытых военных городках.

Как известно, ранее действовавшее законодательство значительно ограничивало приватизацию коммунальных квартир. Существенную новеллу в этой области ввел Конституционный Суд РФ постановлением от 3 ноября 1998 г.¹⁷, который признал противоречащей Конституции РФ ст. 4 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и установил возможность приватизации коммунальных квартир независимо от согласия собственника, уполномоченного органа или предприятия, учреждения, за которым жилищный фонд закреплен на праве хозяйственного ведения и оперативного управления.

Другим способом приобретения права собственности на недвижимое имущество является заключение **договора мены**, согласно которому каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне объект недвижимого имущества в обмен на другой. К этому договору применяются правила купли-продажи, причем каждая из сторон признается и покупателем и продавцом одновременно.

Существенным условием договора мены является его предмет и цена, так как в случае несоответствия цены передаваемых объектом – подлежит доплате одной из сторон.

В настоящее время допускается мена различных объектов – нежилых на жилые помещения. Представляется мена недвижимого имущества на движимое. Согласно ст. 568 ГК РФ товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными.

Наряду с меной отечественное законодательство регламентирует договор обмена, однако с момента вступления в силу нового ЖК РФ (1 марта 2005 г.) обмен жилыми помещениями возможен только на государственное или муниципальное жилье.

Полная уплата паевого взноса членом дачного, гаражного или иного потребительского кооператива или другим лицом, имеющим право на паенакопления, за квартиру, дачу, гараж или иное помещение, передаваемое этим лицам кооперативом, выступает одним из новых, но весьма распространенных способов приобретения права собственности.

Весьма традиционным способом приобретения права собственности на жилые и нежилые помещения является их **дарение**. Получение жилых и нежилых помещений в дар осуществляется на основании договора дарения, по которому одна сторона – даритель безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне – одариваемому вещь в собственность. Дарение не допускает встречной передачи вещи или права (ст. 572 ГК РФ). Даритель должен быть собственником жилья или его доли. Договором дарения признается и обещание дарения, если оно сделано в надлежащей форме (п. 2 ст. 572 и ст. 574 ГК РФ).

¹⁷ Постановление Конституционного Суда РФ от 3 ноября 1998 г. № 25-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в связи с запросами Волгоградской областной Думы, Дмитровского районного суда Московской области и жалобой гражданина В.А. Мостипанова» // СЗ РФ. – 1998. – №45, Ст. 5603.

Разновидностью дарения является **пожертвование**. Согласно ст. 582 ГК РФ пожертвованием признается дарение вещи или права в общеполезных целях. Пожертвование помещению гражданину должно быть, а юридическим лицам может быть обусловлено жертвователем использованием этого имущества по определенному назначению (например, помещение может быть пожертвовано с условием передачи под музей). При отсутствии такого условия пожертвование считается обычным подарком, а в остальных случаях такое имущество используется одаряемым в соответствии с его назначением¹⁸.

Гражданское законодательство Российской Федерации устанавливает возможность собственника произвести отчуждение недвижимого имущества **под выплату ренты, либо за пожизненное содержание с иждивением**.

В целях обеспечения выплаты рентных платежей Гражданским кодексом установлено правило, по которому получатель ренты приобретает право залога на отчужденное жилое или нежилое помещение.

Получателем постоянной ренты могут быть граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности.

Еще одним способом приобретения права собственности на помещения является **выкуп арендованного имущества**. Согласно ст. 624 ГК РФ в законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное помещение переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Такое условие может быть установлено и отдельным соглашением к договору аренды.

Приобретение права собственности возможно в результате **реорганизации юридического лица и перехода имущества по наследству**.

Имущественные и иные права при реорганизации переходят в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом. Юридическим фактом, связанным с возникновением права собственности у наследника, является фактическое вступление в наследство или получение свидетельства о праве на наследство.

Спорным остается вопрос о том, с какого момента возникает право собственности при реорганизации юридических лиц и наследовании имущества. М.Г. Маскевич указывает, что моментом возникновения права собственности при реорганизации юридического лица является момент утверждения передаточного акта или разделительного баланса, а при наследовании – принятие наследства. Между тем, поскольку момент возникновения права собственности в таких случаях прямо не урегулирован законом, следует руководствоваться п. 2 ст. 8 ГК, указывающей на то, что права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав.

¹⁸ Кабалкин А.Ю. Договор дарения. // РЮ. – 1997. – №8, С.21-27.

Тема 10.

Государственная регистрация вещных прав на жилые и нежилые помещения

Приобретение вещных прав на жилые и нежилые помещения, являющиеся недвижимым имуществом, подлежит обязательной государственной регистрации, регламентированной Федеральным законом от 21 июля 1997 г.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним рассматривается как отражение в реестре для неограниченного круга лиц достоверной и исчерпывающей информации о правовом режиме недвижимого имущества, его изменении или прекращении¹⁹. Государственная регистрация является основанием возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество, если иное не установлено законом, тем более что согласно п. 2 ст. 223 ГК РФ названные права возникают только с момента их государственной регистрации.

Государственную регистрацию прав на жилые и нежилые помещения можно разграничить на два вида: регистрация прав и регистрация сделок. Согласно Гражданскому кодексу регистрации подлежат следующие сделки с помещениями: договоры купли-продажи, мены, дарения жилого помещения; договор залога имущества (п. 2 ст. 339 ГК РФ); договор продажи предприятия (п. 3 ст. 574 ГК РФ); договор, предусматривающий отчуждение имущества под выплату ренты (ст. 584 ГК РФ); договор аренды помещения, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 609 ГК); договор аренды здания, сооружения на срок не менее года (п. 3 ст. 651 ГК); договор аренды предприятия (п. 2 ст. 658 ГК); договор доверительного управления недвижимым имуществом (п. 2 ст. 1017 ГК РФ).

Процесс регистрации вещных прав на жилые и нежилые помещения строится на следующих принципах: признание ранее зарегистрированных прав; публичность Единого государственного реестра прав; возмездность государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; ответственность органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и должностных лиц за действия, связанные с государственной регистрацией прав.

Однако нормы законодательства о государственной регистрации прав не всегда соответствуют перечисленным принципам, отмечается их игнорирование и в правоприменительной практике.

Принцип признания ранее возникших прав вытекает из ст. 6 Закона о регистрации прав на недвижимость, согласно которой права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу названного Закона, признаются юридически действительными.

Представляется, что аналогично следует решать вопрос о регистрации прав на жилые и нежилые помещения, проведенной различными

¹⁹ Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы // РЮ. – 1997. – №10, С.31.

государственными органами субъектов РФ после введения в действие Закона о регистрации прав на недвижимое имущество, но до создания учреждения юстиции. Если даже толкование п. 2 ст. 6 названный сбор должен быть минимальным.

В основу государственной регистрации прав заложен принцип публичности и гласности сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, создание которого составляет компетенцию учреждений юстиции.

Реализация названного принципа имеет большое значение для участников имущественных отношений, так как предоставляет всем заинтересованным лицам возможность ознакомиться с необходимой информацией о недвижимом имуществе и титуле его владельца. Поэтому исследование условий и порядка получения сведений о государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней представляет собой не только научный, но и практический интерес.

Оглашение вещных прав берет начало из глубокой древности, еще с древнегерманского права, по которому передача прав собственности совершалась не иначе, как посредством заявления перед судом, общиной или церковью. Этот обряд сопровождали символическими действиями и вводом во владения (инвеститура), направленными на то, чтобы переход права по возможности сильнее запечатлелся в памяти присутствующей публики. Затем, в Средние века, была принята запись в особые книги всех актов о правах на недвижимость, с чем и соединялся сам переход вещных прав.

В русском дореволюционном праве элементы гласности присутствовали при различных системах укрепления вещных прав: приказной, крепостной, нотариальной и ипотечной. Однако в приказной и крепостной системах гласность действовала в отношении публичной власти, тогда как при нотариальной сведения о сделках с недвижимостью стали доступны для всех заинтересованных лиц. Так, о содержании внесенной в реестр крепостных дел сделки старший нотариус должен был сообщить земской или городской управе по месту нахождения недвижимости, а также в сенатскую типографию для напечатания установленным порядком в «Сенатских Объявлениях».

В гражданском законодательстве еще до введения в действие Закона о регистрации прав, Указом Президента РФ от 27 августа 1996 г. №1270 был утвержден Порядок предоставления информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а Минфином России, Госкомимуществом и Госкомземом РФ был утвержден Порядок установления платы за предоставление информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и использовании полученных средств, зарегистрированный в Минюсте РФ 14 ноября 1996 г. №1194.

Тема 11.

Понятие и особенности гражданско-правовой защиты вещных прав

Признание государством титула собственника или иного владельца вещью, с одной стороны, предполагает реализацию правомочий, содержащихся в вещном праве, а с другой, требует его защиты.

Право на защиту в его материально-правовом значении, то есть как одно из правомочий самого субъективного права, представляет собой возможность применения в отношении правонарушителя мер принудительного воздействия.

Вещные права на жилые и нежилые помещения, будучи разновидностью субъективных гражданских прав, могут защищаться в рамках общих способов защиты гражданских прав, регламентированных ГК РФ. Вместе с тем особенности правового режима недвижимых вещей, а также правовая природа вещных прав требуют применения особых средств защиты, учитывающих их специфику.

Одной из важнейших особенностей вещного права на недвижимость является то, что они составляют сферу абсолютных правоотношений, которые традиционно защищаются специальными вещно-правовыми исками. Вещно-правовые способы направлены непосредственно на защиту права собственности как абсолютного права, не связаны с обязательственными правоотношениями и имеют целью восстановить правомочия владения, пользования и распоряжения принадлежащей вещью. Однако применение вещно-правовых средств защиты не исключает защиту прав титульного владельца иными способами, в частности обязательно-правовыми, которые, в отличие от первых рассчитаны на случаи, когда собственник связан с правонарушителем обязательственными, чаще всего договорными отношениями. Разграничением названных способов является еще то, что вещно-правовые способы защиты восстанавливают право собственности в прежнем объеме, а обязательно-правовые способы гарантируют как восстановление прежнего права собственности, так и компенсацию за нарушенное право.

Следовательно, в случае нарушения права собственности на помещения и наличия между собственником и нарушителем связи обязательственного характера применение виндикационного и негаторного иска невозможно. Если между собственником и правонарушителем существуют абсолютные правоотношения, то применяется вещно-правовой способ, и только в случае, когда право не может быть защищено при помощи вещного иска, (например, когда у ответчика нет во владении помещения).

Следующей особенностью защиты вещных прав на жилые и нежилые помещения является то, что закон (ст. 305 ГК) устанавливает равную защиту как права собственности, так и ограниченных вещных прав, а также прав иных лиц, владеющих имуществом в силу закона или договора. Статья 234 ГК допускает защиту при помощи абсолютных исков прав давностного владения.

Наше законодательство допускает защиту владения в судебном, административном и внеюрисдикционном порядке. Согласно ст. 11 ГК защита

нарушенных гражданских прав осуществляется в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, – судом, арбитражным судом или третейским судом, и внесудебной, регулируемой ст. 14 ГК как самозащита гражданских прав.

Вместе с тем наше законодательство не знает института владельческой защиты, восстанавливающего бесспорное вещное право в ускоренном порядке и некогда применяемого еще в римском, а потом и в русском дореволюционном праве.

Владельческая защита представляет собой особый административный или судебный процесс сокращенным сроком подачи жалобы или иска о восстановлении нарушенного владения собственника, титульного или давностного владельца на основании исследования и установления компетентным органом факта владения и его незаконного нарушения (без обращения к исследованию правового титула фактического владельца).

В настоящее время, когда огромное количество недвижимых объектов находится в частной собственности, в случаях противоправного завладения имуществом, а также в целях устранения самоуправства было бы весьма полезным вместо петиторного процесса ввести институт оперативной владельческой защиты. Например, в тех случаях, когда лицо самоуправно занимает жилое помещение, принадлежащее частному собственнику, не оспаривая его право собственности, выселение такого жильца было бы оперативней при применении владельческой защиты, нежели при защите в порядке доказывания своего титула.

Вещные права на недвижимость защищаются и другими специальными средствами, в частности, путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права собственности, признания недействительным акта государственного органа и органа местного самоуправления, действиями при явке гражданина, признанного безвестно отсутствовавшим или объявленного умершим.

Тема 12.

Гражданско-правовые способы защиты вещных прав на жилые и нежилые помещения

Гражданско-правовые способы защиты вещных прав на жилые и нежилые помещения классифицируются на вещные и обязательственные. Вещно-правовыми средствами защиты прав традиционно являются: виндикационный и негаторный иски и иски о признании права.

Одним из важных способов защиты вещных прав служит виндикационный иск – иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК). Его название происходит от латинского слова *vim dicere* – «объявляю о применении силы».

Виндикационный иск как средство защиты права собственности был известен еще римскому и русскому дореволюционному праву. В римском праве

он применялся не владеющим вещью собственником против владеющего вещью собственника, если последний отказывается выдать первую вещь. Здесь действовало правило: «Где нахожу свою вещь, там и виндицирую ее».

В настоящее время нормы о виндикационном иске помещены в гл. 20 Гражданского кодекса РФ. В судебно-арбитражной практике требование об истребовании помещений из чужого незаконного владения встречается довольно часто.

Законом определены условия удовлетворения иска об истребовании имущества (ст. 302 ГК). Прежде всего, следует выяснить, является ли владелец имущества добросовестным или недобросовестным.

Добросовестный владелец – лицо, которое не знало и не могло знать о незаконности своего владения (например, лицо, приобретшее помещение, не знало о порочности договора купли-продажи). Недобросовестный владелец – лицо, которое знало или должно было знать о том, что приобретает вещь у лица, не имеющего права на ее отчуждение (например, лицо заведомо знало о незаконности заключенного договора продажи квартиры).

Итак, у незаконного добросовестного владельца вещь изымается в следующих случаях:

– во-первых, если приобретена безвозмездно (при переходе в порядке дарения, наследования);

– во-вторых, если вещь приобретена возмездно и утеряна собственником или лицом, которому она передана собственником или лицом, которому она передана собственником во владение, либо похищена у того или другого, либо выбыла из их владения иным путем помимо их воли. От добросовестного приобретателя не могут быть истребованы деньги и ценные бумаги на предъявителя.

У недобросовестного приобретателя имущество истребуется во всех случаях.

Как видно из приведенных правил, закон защищает права добросовестных владельцев имущества. Между тем следует обратить внимание на тот факт, что данное положение на практике применяется по-разному. Довольно часто при защите права собственности при заключении сделки по отчуждению имущества суды используют другой способ защиты прав – признание сделки недействительной и применяют последствия ее недействительности – двухстороннюю реституцию, игнорируя интересы добросовестного приобретателя. Например, в случае приобретения нежилого помещения, незаконно включенного в уставный капитал общества при приватизации, суд по иску собственника признает договор купли-продажи помещения недействительным и применяет реституцию, то есть возвращает собственнику нежилое помещение.

В защиту интересов добросовестного приобретателя, выступил Конституционный Суд РФ, который в постановлении от 21 апреля 2003 г. указал следующее. Когда по возмездному договору имущество приобретено у лица, не имевшего права его отчуждать, собственник вправе обратиться в суд в порядке ст. 302 ГК с виндикационным иском. Если же в такой ситуации

собственником заявлен иск о признании сделки купли-продажи недействительной и применении последствий ее недействительности в форме возврата переданного покупателю имущества (ст. 167 ГК) и при разрешении данного спора судом будет установлено, что покупатель является добросовестным приобретателем, в удовлетворении исковых требований в порядке ст. 167 ГК должно быть отказано.

Однако, согласно ст. 168 ГК сделка, не соответствующая требованиям закона, ничтожна. Если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима или не предусматривает иных последствий нарушения, то на сделку, совершенную с нарушением закона, не распространяются общие положения о последствиях недействительности сделки, если закон предусматривает иные последствия такого нарушения. Если лицо является добросовестным приобретателем, на него распространяются специальные правила ст. 302 ГК. Таким образом, права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного п. 1 и 2 ст. 167 ГК. Такая защита возможна лишь при предъявлении виндикационного иска, если для этого имеются условия, предусмотренные ст. 302 ГК, которые позволяют истребовать имущество и у добросовестного приобретателя (безвозмездность приобретения имущества, выбытие имущества у собственника помимо воли, в результате хищения, потери).

Статья 304 ГК РФ закрепляет, что собственник (иной титульный владелец) вправе предъявить в суд иск о защите его права от нарушений, хотя бы данные нарушения и не были соединены с лишением владения. Такой иск называется негаторным – «отрицающий иск» (*лат. яз.*). В отличие от виндикационного иска, защищающего все правомочия собственника, негаторный иск призван защитить правомочия пользования и распоряжения.

Негаторным иском могут быть защищены права как собственника, так и иного титульного владельца. Последний имеет право защиты путем негаторного иска против собственника имущества.

Наряду с виндикационным и негаторным иском вещные права могут быть защищены при помощи еще одного способа – иска о приобретении права (собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления). Названный иск часто встречается в судебно-арбитражной практике и, как было показано выше, имеет самостоятельный характер. Он имеет как в обязательственных, так и в вещных правоотношениях.

Тема 13.

Общая характеристика обязательственно-правовых способов защиты вещных прав

Обязательно-правовые иски в защиту права собственности предъявляются в случаях нарушения правомочий собственника лицом, которое связано с собственником каким-либо обязательственным правоотношением (возникшим из договора, причинения вреда или иного основания возникновения обязательства). В этих случаях применяются нормы об ответственности за нарушение обязательств, причинение вреда, неосновательное обогащение (ст.ст. 400,401, 1064, 1102 ГК РФ) и тем самым обеспечивается, в конечном счете, защита права собственности.

Как вещно-правовые, так и обязательно-правовые иски направлены в ряде случаев на достижение единого результата. Например, истребование имущества из чужого незаконного владения и иск о возврате имущества, полученного у арендодателя по договору аренды, направлены на получение вещи в натуре. Вещные иски защищают нарушенные правомочия собственника – владение, пользование, распоряжение, хотя само право собственности бывает неутраченным. Обязательно-правовые иски направлены непосредственно на защиту субъективных прав кредитора и зачастую имеют целью получение денежной суммы от должника.

Тема 14.

Иск о возмещении причиненного собственнику вреда

Общие положения о возмещении вреда вводятся ст. 1064-1083 ГК РФ, которым устанавливаются общие основания наступления ответственности за причиненный вред, порядок предупреждения возможности причиненного вреда, возможность причинения вреда в состоянии необходимой обороны и в состоянии крайней необходимости.

Гражданский кодекс РФ определяет, что вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также имуществу юридического лица, должен быть возмещен в полном объеме. Исключение составляют только случаи, когда вред был причинен по просьбе или с согласия потерпевшего, а действия лица, причинившего вред, при этом не нарушают нравственные принципы общества, а также при нанесении вреда в состоянии необходимой обороны, если при этом не были превышены ее допустимые пределы. Как правило, возмещение последствий вреда возлагается на лицо, его причинившее.

Гражданский кодекс РФ регулирует обязательства, возникшие не только из уже свершившихся фактов нанесения вреда, но и рассматривает возможность недопущения нанесения его в будущем путем запрещения деятельности, создающей такую опасность. Так, можно обратиться в суд о приостановлении деятельности, которая может нанести вред. Отказ суда в иске о приостановлении такой деятельности правомерен только в случае, когда ее

прекращение противоречит общественным интересам, что, однако, не лишает потерпевших права на возмещение причиняемого этой деятельностью вреда.

Также определяется ответственность юридического лица или гражданина за вред, причиненный его работниками при исполнении трудовых или иных обязанностей.

Здесь же устанавливается степень ответственности, наступающая при нанесении вреда несовершеннолетними гражданами, признанными недееспособными, ограниченно дееспособными.

Так, за вред, причиненный несовершеннолетним до 14-ти лет, отвечают его родители, усыновители, опекуны, образовательные учреждения, если не будет доказано, что вред возник не по их вине.

В отдельную статью вынесены положения, касающиеся ответственности, наступающей за вред, причиненный деятельностью, создающей особую опасность для окружающих (эксплуатацию транспортных средств), и обязывающие возместить вред, причиняемый источниками повышенной опасности, кроме обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных).

Тема 15.

Иск о возврате неосновательно приобретенного или сбереженного имущества

Лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество в натуре. В случае невозможности возвратить в натуре приобретатель должен возместить потерпевшему действительную стоимость этого имущества на момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества, если приобретатель не возместил его стоимость немедленно после того, как узнал о неосновательности владения.

Требование из неосновательного обогащения может быть заявлено и в случае причинения вреда. Потерпевший вправе требовать возмещения стоимости неосновательного обогащения на основании п. 1 ст. 1105 ГК и в том случае, когда неосновательно приобретенное имущество не может быть использовано по назначению ввиду его полного износа.

Правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения подлежат применению также к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате ошибочно исполненного.

На денежные средства, излишне уплаченные за товар покупателем, начисляются проценты в соответствии с п. 2 ст. 1107 ГК с момента, когда обогатившееся лицо узнало или должно было узнать о неосновательности своего обогащения.

Требование о взыскании доходов, извлеченных из неосновательно приобретенного в натуральной форме имущества, не может быть заменено требованиями об уплате процентов.

Возможность извлечения и размер доходов от использования ответчиком неосновательно приобретенного имущества должны быть доказаны истцом.

Банк, за счет которого произведено ошибочное зачисление средств получателю, вправе истребовать их от последнего как неосновательно приобретенное имущество.

Если должник не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу, новый кредитор вправе истребовать исполненное должником от прежнего кредитора как неосновательно полученное.

Положения под п. 4 ст. 1109 ГК не применяются к требованиям о возврате исполненного по недействительной сделке.

Денежные средства, перечисленные третьим лицам во исполнение недействительной сделки, подлежат возврату этой стороной по данной сделке.

Расторжение договора, обязывающего должника произвести платеж третьему лицу, не влечет обязанности последнего вернуть полученное плательщику на основании п. 2 ст. 1107 ГК РФ.

Неосновательное обогащение одного лица за счет другого, независимо от того, в какой форме оно произошло, порождает между приобретателем и потерпевшим обязательство по возмещению потерпевшему имущества, неосновательно утраченного или сбереженного за его счет. Предметом требования потерпевшего (кредитора) по данному обязательству могут быть только: вещи, определяемые родовыми признаками; имущественные права; деньги – как наличные, так и безналичные; не индивидуализированные каким-либо образом ценные бумаги на предъявителя и бездокументарные ценные бумаги.

Если обязательство возникло вследствие неосновательного приобретения лицом вещей, определяемых родовыми признаками, наличных денег, ценных бумаг на предъявителя, то главным элементом содержания обязательства является требование потерпевшего о возврате имущества того же рода в натуре или в денежном выражении.

Тема 16.

Иск о возврате вещей, предоставленных в пользование по договору, и подобные требования

Такие иски напрямую зависят от содержания договора, при этом предметы договоров регулируются соответствующими положениями законодательства. В качестве примера можно привести иск о возврате арендованного имущества арендодателю. Так, при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

В случае, когда не несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором.

В целом, по смыслу гражданского законодательства, лицо, у которого находится чье-либо имущество, отвечает перед собственником за утрату, недостачу или повреждение имущества. Однако законом установлено ограничение ответственности обязанного лица. Оно заключается в том, что лицо, не исполнившее своего обязательства по сохранению чужого имущества, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности. Невинным признается лицо, если оно при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства (ч. 2 п. 1 ст. 401 ГК РФ). Таким образом, отсутствие вины (в форме умысла, либо неосторожности) лишает возможности собственника предъявить требования о возмещении убытков лицом, утратившим имущество.

Применение обязательственно-правовых средств защиты права собственности на базе договорных отношений зависит от предмета договора, нарушенного договорного обязательства, от конкретного вида договора. При этом защита основывается на общих нормах обязательственного права и нормах, рассчитанных на обязательства определенного вида. Так, согласно ст. 390 ГК, в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность кредитор вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее ему – кредитору. Обязанность передать имущество приобретателю, в результате чего у него возникает право собственности, предусмотрена как основная в нормах, регулирующих ряд отдельных видов договоров (ст. 454, 506 ГК РФ).

Тема 17.

Иные средства, вытекающие из конкретных институтов права

К иным средствам защиты права собственности могут быть отнесены права гражданина, признанного безвестно отсутствующим, при необходимости постоянного управления его имуществом. Соответственно по нормам права имущество безвестно отсутствующего передается на основании решения суда лицу, которое определяется органом опеки и попечительства и действует на основании договора о доверительном управлении, заключаемого с этим органом.

Из этого имущества выдается содержание гражданам, которых безвестно отсутствующий обязан содержать, и погашается задолженность по другим его обязательствам.

Орган опеки и попечительства может и до истечения года со дня получения сведений о месте пребывания отсутствующего гражданина назначить управляющего его имуществом.

В случае явки или обнаружения места пребывания гражданина, признанного безвестно отсутствующим, суд отменяет решение о признании его безвестно отсутствующим, а на основании решения суда отменяется управление имуществом этого гражданина.

Гражданин может быть объявлен судом умершим, если по месту его жительства нет сведений о месте его пребывания в течение пяти лет, а если он пропал без вести при обстоятельствах, угрожавших смертью или дающих основание полагать его гибель от определенного несчастного случая, – в течение шести месяцев.

Сделки – один из наиболее распространенных юридических фактов, которая также может быть основой для защиты нарушенных вещных прав, например, признанием сделки недействительной.

Согласно ст. 153 ГК сделки определяются как действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Таким образом, сделку характеризуют следующие признаки:

- 1) сделка – это всегда волевой акт;
- 2) это правомерные действия;
- 3) сделка специально направлена на возникновение, прекращение или изменение гражданских правоотношений;
- 4) сделка порождает гражданские отношения, поскольку именно гражданским законом определяются те правовые последствия, которые наступают в результате совершения сделок.

Сделка представляет собой единство четырех элементов: субъектов – лиц, участвующих в сделке, субъективной стороны – единства воли и волеизъявления, формы и содержания.

Субъектами сделки признаются любые субъекты гражданского права, обладающие качеством дееспособности. Способность самостоятельного совершения сделок является элементом гражданской дееспособности.

Дееспособность юридических лиц гарантируется целями деятельности, установленными учредительными документами и полномочиями органа юридического лица.

Недействительность сделки означает, что действие, совершенное в форме сделки, не обладает качествами юридического факта, способного породить те последствия, наступления которых желали субъекты.

Под оспоримостью сделок (относительной недействительностью) подразумевается то, что действия, совершенные в форме сделки, признаются судом (арбитражным судом) при наличии предусмотренных законом оснований недействительными по иску заинтересованных лиц. Действительность сделки зависит от действительности образующих ее элементов, следовательно, недействительные сделки могут быть сгруппированы в зависимости от того, какой из элементов сделки оказался дефектным.

Нередко случается так, что залогодатель, воспользовавшись тем, что заложенное имущество оставлено в его распоряжении, передает предмет залога во владение и собственность третьему лицу, не получая при этом какого-либо согласия со стороны залогодержателя и не извещая приобретателя имущества о существовании залога. Зачастую следствием таких действий со стороны залогодателя является обращение залогодержателя в суд с требованием признать договор, оформивший передачу предмета залога третьему лицу, недействительным и применить последствия ничтожности сделок.

Прежде всего, необходимо исходить из того, что, передавая имущество в залог, залогодатель не лишается права собственности на это имущество и, следовательно, в силу ст. 209 ГК РФ не утрачивает своего права распоряжаться им в дальнейшем. Законодательство о залоге устанавливает лишь определенные ограничения, препятствующие свободной реализации такого права.

Очевидно, что заключение залогодателем сделки по распоряжению заложенным имуществом без учета перечисленных выше ограничений означает, что такая сделка противоречит закону. Однако всегда ли это предполагает, что она является недействительной?

Согласно ст. 168 ГК РФ не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов сделка ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий допущенных нарушений. Статья 174 ГК РФ, в свою очередь, гласит: «Если полномочия лица на совершение сделки ограничены договором либо полномочиями органа юридического лица – его учредительными документами по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в законе либо как они могут считаться очевидными из обстановки, в которой совершается сделка, и при ее совершении такое лицо или орган вышли за пределы этих ограничений, сделка может быть признана судом недействительной по иску лица, в интересах которого установлены ограничения лишь в случаях, когда будет доказано, что другая сторона в сделке знала и заведомо должна была знать об указанных ограничениях».

Таким образом, анализ изложенных выше положений закона позволяет прийти к следующему выводу: залогодержатель вправе рассчитывать на удовлетворение своих исковых требований о признании сделки по отчуждению заложенного имущества недействительной только при том условии, что приобретатель предмета залога знал или заведомо должен был знать об ограничении прав собственника по распоряжению таким имуществом в связи с существованием договора залога.

В силу ст. 1171 ГК РФ для защиты прав наследников, отказополучателей и других заинтересованных лиц меры по охране наследства принимаются исполнителем завещания или нотариусом по месту открытия наследства.

К мерам по охране наследственного имущества в широком смысле относятся любые меры, направленные на сохранение наследства в надлежащем виде, устраняющие всякую возможность его утраты, порчи или расхищения. В их числе не только составление описи наследственного имущества, оценка наследства, уведомление компетентных органов о наличии в составе наследства имущества с особым правовым режимом, хранение наследства, но также и вызов всех лиц, призванных к наследованию.

Нередко во время описи имущества наследодателя у нотариуса возникают затруднения в том, какое имущество следует отнести к предметам домашней обстановки и обихода, а какое – к предметам роскоши, так как в законодательстве не дано определения понятий предметов домашней обстановки и обихода и предметов роскоши. Решающим признаком отнесения вещей к предметам обычной домашней обстановки и обихода является использование их для удовлетворения повседневных бытовых нужд наследодателя или наследников.

Входящее в состав наследства имущество, за исключением имущества, названного в п. 2 и 3 ст. 1172 ГК РФ, если оно не требует управления, передается нотариусом по договору на хранение кому-либо из наследников. При невозможности передать его наследникам имущество может быть передано другому лицу по усмотрению нотариуса.

Охрана наследственного имущества продолжается до принятия наследства наследниками, а если оно ими не принято – до истечения шести месяцев со дня открытия наследства. Охрана наследственного имущества может осуществляться и по истечении шести месяцев со дня открытия наследства, если в нотариальную контору поступит заявление о согласии принять наследство от лиц, для которых право наследования возникает в случае непринятия наследства другими наследниками.

Иногда возникает необходимость управления имуществом. Если в составе наследства имеет имущество, требующее управления, нотариус в соответствии со ст. 1026 ГК РФ в качестве учредителя доверительного управления заключает договор доверительного управления этим имуществом.

Тема 18.

Иски к органам государственной власти и управления

Характерным иском к органам власти и управления является иск об освобождении имущества из-под ареста.

Арест налагается на имущество собственника в порядке обеспечения судебного решения или приговора суда в соответствии с процессуальным законодательством. На практике сама процедура ареста состоит в том, что судебный пристав-исполнитель описывает любое имущество, находящееся по месту жительства должника, особенно не разбирая принадлежность этого имущества тому или иному лицу. В результате в опись попадает имущество, принадлежащее не только должнику.

При этом возникает бремя доказывания принадлежности арестованного имущества, которое лежит на истце.

Споры об освобождении имущества от ареста рассматривают в соответствии с подведомственностью по правилам искового производства независимо от того, наложен арест в порядке обеспечения иска или в порядке обращения взыскания на имущество должника во исполнение исполнительных документов.

Ответчиками по таким искам являются: должник, у которого произведен арест имущества, и те организации или лица, в интересах которых наложен арест на имущество.

К органам власти и управления, кроме того, могут быть предъявлены иски о возмещении вреда в результате неправомерного действия или бездействия должностного лица или органа государственной власти.

Актуальным является вопрос и о возможности применении норм гражданского права, регулирующих начисление процентов на сумму, определенную судом в качестве возмещения причиненного вреда (п.1 ст. 395 ГК).

Совместным постановлением Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 8 октября 1998 г. №13/14 «О практике применения положений Гражданского кодекса о процентах за пользование чужими денежными средствами» устанавливается, что ст. 395 ГК РФ не применяется к отношениям сторон, если они не связаны с использованием денег в качестве средства платежа, средства погашения денежного долга.

Таким образом, необходимо иметь в виду, что при разрешении споров по поводу применения ответственности за причинение ущерба суд при удовлетворении требования о возмещении вреда вправе обязать лицо, ответственное за причинение вреда, возместить либо на основании ст. 1082 ГК РФ вред в натуре, либо в соответствии с п. 2 ст. 15 ГК РФ – причиненные убытки.

ПЛАНЫ СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ

Методические указания

В материалах к семинарам содержатся вопросы для обсуждения, задания, приводится перечень литературных источников и правовых актов, необходимых для изучения темы.

На семинарских занятиях студенты должны давать полные и правильные ответы на поставленные вопросы, проявив при этом творческий подход. Необходимо ссылаться на конкретные нормы гражданского права, показать своё знание действующего законодательства и умение применять его на практике.

Семинары могут проводиться по системе обсуждения докладов, в виде «круглых столов», научных конференций, диспутов в студенческих учебных группах или в иной форме по усмотрению преподавателя.

Целью подготовки студентами докладов (содокладов) и выступлений во время семинаров, написание ими рефератов и курсовых работ, является привитие навыков самостоятельной работы с литературными источниками, законами и иными правовыми актами, использование судебной и судебно-арбитражной практики с тем, чтобы на основе их анализа и обобщения студенты могли делать собственные выводы теоретического и практического характера.

Для того чтобы облегчить студентам задачу подготовки к семинарским занятиям, в конце каждой темы даются нормативные акты, которыми следует руководствоваться.

Рекомендованные в заданиях к соответствующим темам литературные источники являются дополнительными к учебникам и учебным пособиям. При этом следует иметь в виду, что дополнительная литература по теме студентом избирается по его усмотрению, а также с учетом наличия в читальном зале или абонементе научной библиотеки Института социальных и гуманитарных знаний.

Тема 1.

ВИДЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ

Рассматриваемые вопросы:

1. Создание в России цивилизованного рынка недвижимости.
2. Дореволюционное гражданское законодательство, регулирующие права на вещи.
3. Признаки вещных прав на недвижимое имущество (жилое и нежилое).
4. Вещь в материальном значении слова (телесная вещь) или имущество, имеющее объективное, внешнее бытие.
5. Содержание вещных прав.

Литература:

Основная

1. Гражданский кодекс РФ. Ч.1 и 2.
2. Проект Гражданского уложения России 1905-1913 гг. (Общая характеристика). – М., 1984.
3. *Покровский И.А.* Основные проблемы гражданского права. – М., 1998. – С. 207.
4. *Гамбаров Ю.С.* Вещное право. Особенная часть гражданского права: Лекции профессора Ю.С. Гамбарова. – СПб, 1907.
5. *Боровиковский А.Л.* Законы гражданские (Свод законов. Т.Х., ч.1). – 1900.

Дополнительная

6. *Копылов А.В.* Вещные права на землю в римском праве, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. – М., 2000.
7. *Леонова Г.Б.* Право личного пользования в системе вещных прав / Автореф. дисс. к.ю.н. – М., 1993.
8. *Матеи У., Суханов Е.А.* Основные положения права собственности. – М., 1999.
9. *Суханов Е.А.* Развитие вещных прав при переходе к рынку // Гражданское право России при переходе к рынку / Под рук. Е.А. Суханова. – М., 1995.
10. *Скловский К.И.* Собственность в гражданском праве. – М., 1999.
11. *Щенникова Л.В.* Вещные права в гражданском праве России. – М., 1996.

Контрольные вопросы для проверки знаний:

1. Вещные права – это:
 - а) абсолютные права;
 - б) разновидность имущественных прав;
 - в) ограниченные права;
 - г) все предложенные правильны.
2. К числу права собственности относится:
 - а) право хозяйственного ведения и оперативного управления;
 - б) аренда с правом выкупа;
 - в) финансовая аренда (лизинг);
 - г) правильный ответ не предусмотрен.
3. Право собственности отличается от других вещных прав:
 - а) полнотой содержания;
 - б) полнотой владения;
 - в) полнотой пользования;
 - г) ограниченностью распоряжения.

Тема 2.
**ПРАВО ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
И ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ**

Рассматриваемые вопросы:

1. Принадлежность права хозяйственного ведения и оперативного управления.
2. Государственные, муниципальные унитарные предприятия с правом хозяйственного ведения или оперативного управления.
3. Права предприятия на имущество, находящееся на праве хозяйственного ведения.
4. Права предприятия на имущество, находящееся на праве оперативного управления.
5. Порядок защиты прав владения на имущество, находящееся на праве хозяйственного ведения и оперативного управления.

Литература:

Основная

1. Гражданский кодекс РФ. Ч.1.
2. Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» // СЗ РФ. – 2002. – №48, Ст. 4746.
3. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // СЗ РФ. – 2002. – №4, Ст. 251.
4. *Заменгоф З.М.* Правовой режим материальных и финансовых ресурсов в хозяйственных системах. – М., 1987.
5. *Витрянский В.В.* Право собственности и другие вещные права // Закон. – 1995. – №11.

Дополнительная

6. *Суханов Е.А.* Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (комментарий к новому Гражданскому кодексу РФ). – М., 1996. – С. 77-78.
7. Гражданское право / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М., 1996. – Ч.1. – С. 288, 357.
8. *Щенников Л.В.* Идеи законодателя, заложенные в содержании Гражданского кодекса РФ и редакции ст. 216 // ГиП. – 2002. – №9, С. 34.
9. Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав // ВВАС РФ. – 1997. – №7, С. 91-103.
10. Постановление Президиума ВАС РФ от 24 февраля 1998 г. №752/98 // – ВВАС РФ. – 1998. – №5, С. 24.

Проверка домашней работы:

1. В письменной форме провести аукцион по передаче государственного имущества юридическим лицам на праве хозяйственного ведения и на праве оперативного управления.

2. Составить отчет по передаче имущества с оформлением передаточного акта и с указанием права владения государственным имуществом (письменно).

Тема 3.
ДОГОВОР ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ
ЧУЖИМ ИМУЩЕСТВОМ

Рассматриваемые вопросы:

1. Институт доверительного управления и порядок его регулирования.
2. Договор доверительного управления и его сущность.
3. Порядок передачи имущества по договору доверительного управления.
4. Ответственность сторон по договору доверительного управления.
5. Расторжение договора доверительного управления.

Литература:

Основная

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Гражданское право / Под ред. Е.А. Суханова. – М., 1998. – Т.1. – С. 593-591.
3. Римское частное право / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Претерского. – С.208.

Дополнительная

4. *Шершеневич Г.Ф. Синайский В.И.* Русское гражданское право. Вып. 1. Общая часть и вещное право. – Киев, 1914. – С. 272.
5. *Новицкая Т.Е.* Кодификация гражданского права в Советской России 1920-1921 гг. – М., 1989. – С. 88-89.

Контроль:

Разработать договор по передаче недвижимого имущества юридического лица в доверительное управление.

Тема 4.
СПОСОБЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Рассматриваемые вопросы:

1. Способы приобретения права собственности и момент возникновения права собственности.
2. Производственный способ приобретения права собственности.
3. Первоначальный способ приобретения права собственности.
4. Порядок добровольного отчуждения имущества, принадлежащее на праве собственности (рента, наследование).

Литература:

Основная

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Гражданское право / Под ред. Е.А. Суханова. – М., 1998. – Т.1. – С. 205.
3. Гражданское право / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М., 1996. – Ч.1. – С. 302.
4. Римское частное право. – М., 1989. – С. 186-189.

Дополнительная

5. *Власова В.М.* Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития. – М., 2002.
6. *Исрафилов И.М.* Правовые основания приобретения жилья в собственность // Государство и право. – 1999. – №10, С.106-110.
7. *Коновалов А.В.* Владение и владельческая защита в гражданском праве / (2-е изд.). – 2002.

Контроль:

Подготовить доклад на тему: «Основные различия способов приобретения права собственности, их сущность и порядок возникновения».

Тема 5.

ДОГОВОР ДАРЕНИЯ И МОМЕНТ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ У ОДАРЯЕМОГО НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Рассматриваемые вопросы:

1. Договор дарения и порядок его возникновения
2. Порядок возникновения права собственности по договору дарения.
3. Регистрация и момент возникновения права собственности по договору дарения.
4. Прекращение договора дарения и случаи возврата переданного по договору имущества.
5. Права дарителя на отмену договора дарения и договора обещания дарения в будущем.

Литература:

Основная

1. Гражданский кодекс РФ. Ч.2.
2. Гражданское право / Под ред. Е.А. Суханова. – М., 1999. – Т.2 Полутом. 1. – С.254.
3. *Малиновский Д.А.* Актуальные проблемы субъективного вещного права. – М., 2002.

Дополнительная

4. *Матеи У., Суханов Е.А.* Основные положения права собственности. – М., 1999.

5. *Романов О.* Государственная регистрация права на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения // *Хозяйство и право.* – 1998. – №7, С. 71.
6. *Савкин С.Ф.* Споры, возникающие из правоотношений собственности и дарения // *Государство и право.* – 1997. – №2.

Контрольные вопросы для проверки знаний:

1. Получение жилых и нежилых помещений в дар осуществляется на основании:
 - а) акта приема-передачи имущества;
 - б) договора дарения;
 - в) свидетельства о переходе права собственности на имущество;
 - г) правильный ответ не предусмотрен.
2. Основным признаком договора дарения является:
 - а) консенсуальность договора дарения;
 - б) реальность договора дарения;
 - в) наличие имущества в собственности;
 - г) безвозмездность.
3. Право собственности на недвижимое имущество, переданное в дар возникает:
 - а) с момента заключения договора дарения;
 - б) с момента государственной регистрации договора дарения;
 - в) с момента внесения записи о Госрегистрации договора в ЕГРП ФРС;
 - г) с момента подписания сторонами передаточного акта.
4. Возврат имущества, переданного в дар путем отмены договора дарения допускается:
 - а) если одаряемый скончался;
 - б) если одаряемый наносит ущерб имуществу;
 - в) если одаряемый желает продать переданное в дар имущество;
 - г) правильный ответ не представлен.
5. Допускается ли отмена договора дарения путем возврата имущества дарителю, если даритель пережил одаряемого?
 - а) да, безоговорочно, имущество возвращается дарителю;
 - б) нет, так как возникло у умершего одаряемого право собственности на имущество;
 - в) возможно, только с согласия близких родственников умершего;
 - г) да, если это предусмотрено договором дарения.

Тема 6.
РЕНТА И ПОЖИЗНЕННОЕ СОДЕРЖАНИЕ С ИЖДИВЕНИЕМ.
ОСОБЕННОСТИ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Рассматриваемые вопросы:

1. Рента как возможность собственника имущества произвести отчуждение имущества под выплату ренты.
2. Момент возникновения права собственности на имущество у рентоплательщика.
3. Различия видов ренты.
4. Способы отчуждения имущества, переданного под ренту.
5. Риск гибели повреждения и утраты имущества, переданного под ренту.

Литература:

Основная

1. Гражданское право РФ. Ч. II.
2. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. (с изм. от 2005 г.).
3. *Козырь О.М.* Актуальные проблемы регистрации недвижимости в Российской Федерации // Юридический мир. – 2000. – №53.
4. *Чубаров В.В.* Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права: Сборник статей. – М., 2000.

Дополнительная

5. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейный) / Под ред. О.Н. Садикова. – 2001.
6. *Суханов Е.А.* Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (комментарий к новому Гражданскому кодексу РФ). – М., 1996.
7. *Ем В.С.* Договор ренты // Законодательство. – 1999. – №5.
8. *Крашенинников П.В.* Сделки с жилыми помещениями. – М., 1997. – С. 20.

Контрольные вопросы для проверки знаний:

1. Выберите из нижепредложенного существенное отличие договора пожизненной ренты от договора пожизненного содержания с иждивением:
 - а) движимое имущество;
 - б) недвижимое имущество;
 - в) содержание;
 - г) правильного ответа нет.
2. При передаче недвижимого имущества под ренту право залога возникает:
 - а) у рентоплательщика;
 - б) у рентополучателя;
 - в) у банка;
 - г) у регистрационной службы.

3. Право собственности на имущество, переданное по договору ренты с пожизненным содержанием, возникает:
 - а) с момента государственной регистрации;
 - б) с момента нотариального удостоверения;
 - в) с момента нотариального удостоверения и государственной регистрации;
 - г) с момента государственной регистрации и внесения записи в ЕГРП.
4. Некоммерческие организации могут быть получателями ренты:
 - а) постоянной;
 - б) пожизненной;
 - в) пожизненного иждивения с содержанием;
 - г) некоммерческие организации могут быть только плательщиками.
5. Права получателя ренты могут быть переданы по наследству:
 - а) в постоянной ренте;
 - б) в пожизненной ренте;
 - в) при пожизненном содержании с иждивением;
 - г) при постоянной и пожизненной рентах.

Тема 7.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КАК ФОРМА ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Рассматриваемые вопросы:

1. Возникновение права собственности на жилые и нежилые помещения по договору купли-продажи.
2. Момент возникновения права собственности на имущество по договору купли-продажи.
3. Правила заключения, изменения и расторжения договора купли-продажи на жилые и нежилые помещения.
4. Институт задатка и его значение при оформлении договора купли-продажи недвижимого имущества.
5. Права покупателя и продавца по договору купли-продажи при подписании передаточного акта.

Литература:

Основная

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. II.
2. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
3. Закон РФ «О приватизации государственных и муниципальных унитарных предприятий».
4. Постановление Президиума ВАС РФ «Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости» // ВВАС РФ. – 1998. – №1, С. 81.

Дополнительная

5. *Грибанов В.П.* Правовые последствия перехода имущества.... – М., 2002. – С.384.
6. Гражданское право / Под ред. Е.А. Суханова. – М., 1999.
7. Гражданское право / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М., 1997. – Ч.2. – С.99.
8. *Скловский К.* Договор купли-продажи: вещный эффект // РЮ. – 1998. – №10.
9. *Витрянский В.В.* Договор продажи недвижимости // ВВАС РФ. – 1999. – №8, С. 112.

Контроль:

1. Разработать договор купли-продажи предприятия и представить в виде доклада на семинарском занятии.
2. Разработать договор купли-продажи недвижимого имущества, находящегося на праве обще-совместной собственности проживающих с оформлением передаточного акта.

Тема 8.

ЗАЛОГ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Рассматриваемые вопросы:

1. Институт залога и его значение в современной науке.
2. Права залогодателей и залогодержателей.
3. Право собственности и права отчуждения заложенного имущества.
4. Право пользование и владение заложенным имуществом.
5. Порядок действия и прекращения договора залога.

Литература:

Основная

1. Гражданский кодекс РФ. Ч.1 и 2.
2. Закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
3. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ».
5. Гражданское право / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – Ч.2. – 1999.
6. Гражданское право. Учебник: в 2-х ч. / Под ред. Е.А. Суханова. – М., 2000.

Дополнительная

7. *Ефимова Л.Г.* О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. – 2002. – №10.
8. *Власова В.М.* Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития. – М., 2002.
9. *Коновалов А.В.* Владение и владельческая защита в гражданском праве / (2-е изд., доп.). – СПб, 2002.

Тема 9. ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И ЕЕ ВИДЫ

Рассматриваемые вопросы:

1. Общая собственность как имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц.
2. Право собственности на имущество, принадлежащее членам семьи.
3. Обще-долевая собственность и институты обще-долевой собственности.
4. Порядок распоряжения имуществом при обще-совместной и обще-долевой собственности.
5. Права участника долевой собственности.

Литература:

Основная

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I и II.
2. Закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
3. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ».
5. Гражданское право / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – Ч.2. – 1999.
6. Гражданское право. Учебник: в 2-х ч. / Под ред. Е.А. Суханова. – М., 2000.

Дополнительная

7. *Копылов А.В.* Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. – М., 2000.
8. *Кориунов Н.М.* Дом в личной собственности. – М., 1999.
9. Русское гражданское право. – М., 2002.

Контроль:

1. Разработать Соглашение между супругами и членами семьи о разделе обще-совместной собственности на долевую.
2. Разработать Соглашение по согласию одного из членов семьи на продажу объекта недвижимого имущества другим членом семьи, находящегося на праве обще-совместной собственности.

Тема 10.

ВЕЩНЫЕ ПРАВА ЛИЦ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ СОБСТВЕННИКАМИ

Рассматриваемые вопросы:

1. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком и его правовое регулирование.
2. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
3. Сервитуты.
4. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом.
5. Права и обязанности фактических владельцев чужим имуществом.

Литература:

Основная

1. Гражданское право РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Обзор практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав // ВВАС РФ. – 1997. – №7, С. 91-103.
5. Гражданское право / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М., 1996. – Ч.1. – С. 413.

Дополнительная

6. *Суханов Е.А.* Право собственности и другие вещные права. – М., 2000.
7. *Скворцов О.Ю.* Иски о признании права собственности и иных вещных прав. – М., 2002.

Контроль:

1. Написать реферат на тему: «Права управляющего по договору доверительного управления чужим земельным участком».
2. Составить соглашение о Сервитуте на часть земельного участка для прохода.
3. Подготовить доклад на тему: «Различительные характеристики института пожизненного (наследуемого) владения и постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на основании Нового Земельного кодекса РФ (2001 г.).»

Тема 11.
ФОРМЫ ВЛАДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ
НА ОСНОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ

Рассматриваемые вопросы:

1. Земельный кодекс и его признаки.
2. Право собственности на земельный участок.
3. Право аренды на земельный участок.
4. Правовое регулирование права пожизненного (наследуемого) владения земельным участком новым Земельным кодексом РФ.
5. Правовое регулирование института постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на основании Нового Земельного кодекса РФ.

Литература:

Основная

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Земельный Кодекс РФ.
3. Закон РФ «О распределении земель сельскохозяйственного назначения».
4. Закон РФ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
5. *Сыроедов Н.А.* Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. – 2000. – №8.

Дополнительная

6. *Черепяхин Б.Б.* Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Антология уральской цивилистики: Сборник статей. – М., 2001.
7. *Чубаров В.В.* Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права: Сборник статей. – М., 2000.

Контроль:

Провести сравнительный анализ нового Земельного кодекса РФ (2001 г.) и подготовить доклад на тему: «Правовое регулирование земельных отношений граждан и юридических лиц, в целях оформления прав собственности на принадлежащие им земельные участки».

Тема 12. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Рассматриваемые вопросы:

1. Вещные права на жилые и нежилые помещения, будучи разновидностью субъективных гражданских прав.
2. Общие способы защиты гражданских прав, регламентированных Гражданским кодексом РФ.
3. Защита владения в судебном, административном и внеюрисдикционном порядке.
4. Гражданско-правовые способы защиты вещных прав на жилые и нежилые помещения.
5. Иски о возврате неосновательно приобретенного.
6. Порядок требования возмещения убытков.

Литература:

Основная

1. Гражданское право РФ. Ч.1.
2. *Витрянский В.В.* Споры о собственности. – М., 2002.
3. *Маковский А.Л.* Обязательства из неосновательного обогащения. // Гражданский кодекс РФ / Под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. – М., 2000.
4. *Толстой Ю.К.* Проблема соотношений требований о защите гражданских прав // Правоведение. – 1999. – №2.
5. Гражданское право / Под ред. Е.А. Суханова. – М., 1998. – Т.1.

Дополнительная

6. *Витрянский В.В.* Защита права собственности // Закон. – 1995. – №11.
7. *Коновалов А.В.* Владение и владельческая защита в гражданском праве / (2-е изд., доп.). – СПб, 2002.

Контрольные вопросы для проверки знаний:

1. Право на защиту – это:
 - а) это объективное право;
 - б) это субъективное право;
 - в) это владельческое право;
 - г) это право приобретательной давности.
2. Гражданско-правовые способы защиты вещных прав на жилые и нежилые помещения классифицируются на:
 - а) вещные и обязательственные;
 - б) абсолютные и относительные;
 - в) вещно-правовые и абсолютно-правовые;
 - г) правильный ответ не предусмотрен.
3. Виндикационный иск относится:
 - а) к искам об устранении помех;
 - б) к искам об истребовании имущества;

- в) к искам о сохранении имущества;
 - г) к искам о защите права собственности.
4. Негаторный иск относится:
- а) к искам об устранении помех;
 - б) к искам об истребовании имущества;
 - в) к искам о сохранении имущества;
 - г) к искам о защите права собственности.
5. Допускается ли подача иска о признании права при владении имуществом на праве хозяйственного ведения?
- а) да;
 - б) нет;
 - в) только с согласия собственника;
 - г) вопрос поставлен некорректно.

Тема 13.

ИМУЩЕСТВО БЕЗВЕЗНО ОТСУТСТВУЮЩЕГО И ЛИЦА, ПРИЗНАННОГО УМЕРШИМ

Рассматриваемые вопросы:

1. Защита имущества лица, признанного безвестно отсутствующим или умершим.
2. Органы опеки и попечительства как форма управления имуществом безвестно отсутствующего или умершего.
3. Права лица, признанного безвестно отсутствующим или умершим в случае его возвращения.
4. Порядок управления имуществом безвестно отсутствующего.
5. Порядок управления и правовое регулирование передачи имущества лицу, признанного судом умершим.

Литература:

Основная

1. Гражданское право РФ. Ч.1.
2. *Суханов Е.А.* Приобретение и прекращение права собственности // *Хозяйство и право.* – 1999.
3. *Суханов Е.А.* Понятие и виды ограниченных вещных прав // *Вестник МГУ.* – Сер.11. Право. – 2002.

Дополнительная

4. *Толстой Ю.К.* Проблема соотношений требований о защите гражданских прав // *Правоведение.* – 1999. – №2.
5. *Суханов Е.А.* Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (комментарии к новому Гражданскому кодексу РФ). – М., 1996.

Контроль:

1. Разработать договор Доверительного управления имуществом безвестно отсутствующего.
2. Составить исковое заявление о возврате имущества, переданного наследникам лицом, объявленным, после признания его судом умершим.

Тема 14.

ДОБРОСОВЕСТНОЕ И НЕДОБРОСОВЕСТНОЕ ВЛАДЕНИЕ

Рассматриваемые вопросы:

1. Условия удовлетворения иска об истребовании имущества.
2. Права добросовестного владельца на имущество собственника.
3. Права недобросовестного владельца на имущество собственника.
4. Правила истребования имущества у добросовестного и недобросовестного владельца имуществом собственника.
5. Способы признания сделки недействительной как форма защиты владений собственника.

Литература:

Основная

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I.
2. *Черепухин Б.Б.* Юридическая природа и обоснование приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Антология уральской цивилистики. Сборник статей. – М., 2002.
3. *Щенникова Л.В.* Вещные права в гражданском праве. – М., 2000.

Дополнительная

4. *Толстой Ю.К.* Приобретательная давность // Правоведение. – 1992.
5. *Суханов Е.А.* Приобретение и прекращение права собственности // Хозяйство и право. – 1998.

Контроль:

Составить исковое заявление от имени лица объявленного после признания его судом умершим по факту истребования имущества

- а) у добросовестных приобретателей;
- б) у недобросовестных приобретателей.

Тема 15.
СТАТУС ВЛАДЕЛЬЦЕВ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ СОБСТВЕННИКАМИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Рассматриваемые вопросы:

1. Категория лиц, относящихся к владельцам не являющимся собственниками.
2. Права доверительного управляющего на чужое имущество.
3. Права членов семьи собственника на проживание.
4. Права нанимателей на владение недвижимым имуществом.
5. Права и обязанности арендатора на имущество собственника.

Литература:

Основная

1. Гражданское право РФ. Ч. I и II.
2. *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. – 2000.
3. Гражданское право: Учебник / Под ред. Е.А. Суханова. – 2000.

Дополнительная

4. *Венедиктов А.В.* Проблемы защиты фактического владения по давности в советском праве // Советское государство и право. – 1941.
5. *Дороганцева Е.Е.* Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (проблематика соотношения и разграничения понятий) // Государство и право. – 2002. – №7.
6. *Савкин С.Ф.* Споры, возникающие и правоотношений собственности и аренды (судебно-арбитражная практика) // Государство и право. – 2000. – №2.

Контроль:

1. Разработать договор аренды на недвижимое (нежилое) имущество.
2. Составить соглашение собственника с бывшими членами семьи на право проживания.

Тема 16.
АРЕНДА С ПРАВОМ ВЫКУПА, ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ
ОТНОШЕНИЙ УЧАСТНИКОВ

Рассматриваемые вопросы:

1. Юридическая природа арендных отношений.
2. Вопросы возникновения права собственности на арендованное имущество.
3. Аренда недвижимого имущества с последующим выкупом.
4. Ответственность сторон-участников договора аренды с выкупом.
5. Правила внесения арендных платежей.

Литература:

Основная

1. Гражданское право РФ. Ч. II.
2. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
3. Гражданское право: Учебник / Под ред. Е.А.Суханова. – 2000.

Дополнительная

4. *Савичев Г.П.* Выкуп арендованного имущества, как способ приобретения права собственности // Вестник МГУ. – Сер.11. Право. – 1996. – №2.
5. *Рахмилович В.А.* О праве собственности на вещь, отчужденную неуправомоченным лицом добросовестному приобретателю (к вопросу о приобретении права от неуправомоченного лица) // Проблемы современного гражданского права: Сборник статей. – М., 2000.
6. *Витрянский В.В.* Договоры купли-продажи, мены, аренды. Расчеты: Комментарий части второй Гражданского кодекса РФ. – М., 1996.
7. *Скловский К.* Владение и владельческая защита // Право и экономика. – 2000. – №2.

Контроль:

1. Разработать договор аренды предприятия с последующим отчуждением. (Последовательность совершения данной сделки описать на семинарском занятии).
2. Разработать договор аренды квартиры с последующим выкупом.

Тема 17.

ВЫКУП ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С РАССРОЧКОЙ ПЛАТЕЖА

Рассматриваемые вопросы:

1. Порядок оформления договора купли-продажи с рассрочкой платежа.
2. Институт залога и его основание в договоре купли-продажи объекта недвижимости с рассрочкой платежа.
3. Обязанности плательщика и право залога продавца по договору купли-продажи с рассрочкой платежа.
4. Порядок государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество по договору купли-продажи с рассрочкой платежа.
5. Прекращение права залога и момент возникновения права собственности на объект недвижимости у покупателя.

Литература:

Основная

1. Гражданское право РФ. Ч. II.
2. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3. *Витрянский В.В.* Договоры купли-продажи, мены, аренды. Расчеты: Комментарий части второй Гражданского кодекса РФ. – М., 1996.
4. Гражданское право. Учебник: в 2-х т. 2-е изд. / Под ред. Е.А. Суханова. – М., 2000. – Т.2. Полутом 1.

Дополнительная

5. *Пантелеев А.А.* Момент перехода права собственности по договору купли-продажи / Автореф. дисс. к.ю.н. – М., 2000.
6. *Скловский К.* Договор купли-продажи: вещный эффект // Российская юстиция. – 1998. – №10.

Контроль:

1. Подготовить проект договора купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа, с указанием всех участников – членов семей сторон и рассказать о его содержании на семинарском занятии.
2. Подготовить реферат на тему: «Порядок оформления и регистрации договора купли-продажи недвижимого имущества с рассрочкой платежа».

Тема 18.

**НАСЛЕДОВАНИЕ И ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ
НА НАСЛЕДУЕМОЕ ИМУЩЕСТВО**

Рассматриваемые вопросы:

1. Порядок возникновения, изменения и прекращения наследственных прав в отношении недвижимого имущества наследодателя.
2. Способы приобретения наследства на недвижимое имущество членами семьи наследодателя.
3. Обязательная доля в наследственном имуществе, лицами, признанными иждивенцами.
4. Порядок оформления права собственности на недвижимое имущество наследодателя.
5. Правовое регулирование завещательного распоряжения и завещательного возложения наследодателя.

Литература:

Основная

1. Гражданский кодекс РФ. Ч.III.
2. Закон РФ «О нотариате».
3. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. *Чубаров В.В.* Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права: Сборник статей. – М., 2000.

Дополнительная

5. Толстой Ю.К. Проблема соотношений требований о защите гражданских прав // Правоведение. – 2000.
6. Талапина Э.В. Проблемы государственной собственности в судебных спорах // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. – 2002. – №4.

Контроль:

1. Разработать проект завещания с завещательным распоряжением.
2. Разработать проект завещания с завещательным возложением.
3. Описать в устной форме способы возникновения прав на наследственное имущество наследодателя.

САМОСТОЯТЕЛЬНОЕ ИЗУЧЕНИЕ МАТЕРИАЛА

Методические указания

При выполнении указанных заданий, студенты, руководствуясь правовыми актами и практикой их применения, должны определить юридическое значение фактических обстоятельств, упомянутых в задании и самостоятельно подготовить соответствующие гражданско-правовые документы, с последующим обсуждением их на семинарских занятиях.

Тема 1. ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Задание 1

1. Изучить институт вещных прав и дать различие их друг от друга в отношении к недвижимому имуществу. При работе воспользоваться любым учебником Гражданского права.

Задание 2

1. На основании статьи 216 ГК РФ разработать схему различий иных вещных прав, в частности – права хозяйственного ведения и права оперативного управления как формы вещных прав.

Источники для использования:

1. Гражданский кодекс РФ ст. 216; 334; 292; 298.

Тема 2. ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ

Задание

1. Изучить два способа возникновения вещных прав и провести сравнительный анализ первоначального и производного способа.
2. Уметь привести примеры по праву возникновения вещных прав по первоначальному и производному способу.
3. Используя статью 218 ГК РФ показать вышеуказанное сравнение в схеме.

Источники для использования:

1. Гражданский кодекс РФ ст. 218; п. 1 ст. 551; 225; 234; п. 2 ст. 227.
2. Закон РФ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ (в ред. от 27 февраля 2003 г.).

Тема 3.
ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ

Задание

1. Перечислить случаи прекращения права собственности и иных вещных прав в добровольном и принудительном порядке.
2. Показать действующую судебную практику по принудительному лишению права собственности на недвижимое имущество.

Источники для использования:

1. Гражданское право РФ ст. 239; 240; 241; 293.
2. Жилищное право РФ от 1 марта 2005 г.
3. Федеральный закон РФ от 14 ноября 2002 г. №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» // СЗ РФ. – 2002. – №48.

Тема 4.
**ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, РЕГУЛИРУЮЩЕЕ ВОПРОСЫ
ЗАЩИТЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ**

Задание

1. Изучив ст. 34, 35 подготовить анализ защиты вещных прав и владельческой защиты и перечислить права граждан на частную собственность, основываясь на принципах Гражданского права.
2. Провести сравнительный анализ регламентации вещных прав граждан Гражданским и Жилищным кодексом РФ.
3. Показать обзор статей, регулирующих совместную собственность супругов.

Источники для использования:

1. Конституция РФ ст. 34, 35, 36.
2. Гражданский кодекс РФ гл. 20 «Защита прав собственности и других вещных прав».
3. Жилищный кодекс РФ от 1 марта 2005 г.
4. Таможенный кодекс РФ от 2002 г. по вопросам ограничения прав собственности.

Тема 5.
ЭЛЕМЕНТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Задание

1. Изучить курс лекций и выделить элементы прав собственника на недвижимое имущество.
2. Показать различие элементов права собственности с приведением примеров из практики.

Источники для использования:

1. Гражданский кодекс РФ ст. 303; 302; 222; 234; ч. 3 п. 1 ст. 2; ст. 302.

Тема 6. СУБЪЕКТЫ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ

Задание

1. Изучив тему, на примере показать наличие имущества юридических лиц, государства, муниципальных органов и граждан на праве частной собственности; на праве хозяйственного ведения, на праве оперативного управления; на праве аренды с правом выкупа; на праве залога с рассрочкой платежа.
2. Составить схему передачи государственного имущества на праве хозяйственного ведения и оперативного управления Государственным унитарным предприятиям и государственным учреждениям.

Источники для использования:

1. Гражданский кодекс РФ ст. 212; п. 1 ст. 1; 213; п. 1 ст. 125.
2. Закон РФ «Об государственных унитарных предприятиях» 2002 г.
3. Указ Президента РФ от 22 декабря 1993 г. №2265 «О гарантиях местного самоуправления в Российской Федерации».

Тема 7. ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Задание

1. Разработать Соглашение между супругами о разделе имущества, находящегося в обще-совместной собственности.
2. Изучить порядок продажи имущества, находящегося на праве обще-совместной и обще-долевой собственности, одним из членов семьи.
3. Разработать письмо-предложение на выкуп продаваемой долевым собственником части помещения, находящееся в обще-долевой собственности.

Источники для использования:

1. Гражданское право РФ ст. 250.
2. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. (в ред. от 2006 г.).

Тема 8.
ПРАВО ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Задание

1. Из анализа норм Земельного кодекса показать споры о праве на землю.
2. Подготовить исковое заявление по следующим спорам:
 - а) в связи с отказом в предоставлении земельного участка в собственность граждан и юридических лиц из государственного и муниципального земельного фонда (ст. 15, 36 ЗК РФ);
 - б) в связи с отказом в переоформлении постоянного (бессрочного) пользования землей на право собственности или в аренду (п. 5 ст. 20 ЗК РФ; п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25 января 2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» (в ред. от 29.12.2004 г.);
 - в) в связи с отказом в переоформлении пожизненного наследуемого владения земельным участком в собственность (п. 3 ст. 21 ЗК РФ);
 - г) в связи с изъятием или отказом в предоставлении служебного земельного надела (ст. 24 ЗК РФ);
 - д) спор о земельном участке при переходе права собственности на недвижимость (ст. 35 ЗК РФ);
 - е) спор о земельном участке при продаже его с торгов (аукциона, конкурса), и признании права на землю (ст. 38 ЗК РФ);
 - ж) иск о признании права на землю при разрушении здания, строения, сооружения при условии начала восстановления их в течение трех лет (ст. 39 ЗК РФ).

Источники для использования:

1. Гражданский кодекс РФ ст. 1117; 1158; 1151; 265; 266.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте сельскохозяйственного назначения» (в ред. от 7 марта 2005 г.).
4. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Тема 9.
ВЕЩНО-ПРАВОВЫЕ СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ

Задание

1. Что означает незаконное владение – показать сравнительный анализ виндикационного и негаторного исков.
2. Подготовить документ об истребовании имущества от добросовестного и недобросовестного приобретателя. Показать ответственность и способы возмещения ущерба.

Источники для использования:

1. Гражданский кодекс РФ ст. 301-303.
2. Разъяснения пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. №8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

ДОКЛАДЫ

Методические указания

При подготовке доклада, студент должен решить следующие задачи:

1. Выбрать тему, обосновать её актуальность и значимость;
2. Ознакомиться с литературными источниками и сделать их анализ;
3. Собрать необходимый материал для исследования;
4. Провести систематизацию и анализ собранных данных;
5. Изложить свою точку зрения по дискуссионным вопросам, относящимся к теме исследования;
6. На основе выполненной работы, сделать выводы.

Оформление доклада

Доклад оформляется на листах бумаги форматом А4, машинописно. На листах оставляются поля по всем четырём сторонам. Размер левого – 30 мм, правого поля – 10 мм, верхнего и нижнего – 20 мм.

Структура доклада:

- титульный лист;
- введение, отражающее актуальность и цель работы;
- основная часть, содержащая основные положения рассматриваемой темы;
- заключение – как краткое изложение выводов;
- список использованных источников (не менее 7-8), включающий только те из них, которыми пользовался студент, и на которые имеются ссылки в тексте доклада.

Список тем для подготовки докладов

1. История развития вещного права. Вещные права в Римском праве.
2. Экономическая концепция собственности. Различия и взаимодействие экономических и правовых отношений собственников.
3. Система вещных прав и место в ней права собственности. Отличительные особенности права собственности как наиболее полного (совершенного) по содержанию вещного права.
4. Полное «хозяйственное господство» собственника над принадлежащим ему имуществом. Соотношение понятий «благо» и «бремя» собственности. Обязанности собственника.
5. Сущность и назначение института доверительного управления имуществом собственника, его различие с институтом «доверительной собственности» («траста»).
6. Понятие собственности и права собственности.
7. Экономические отношения собственности как предмет правового регулирования.

8. Право собственности в системе вещных прав.
9. Основные модели права собственности в различных гражданско-правовых системах.
10. Право собственности как институт частного права и публичные ограничения.
11. Гражданско-правовое учение о вещных правах и право собственности.
12. Доверительное управление имуществом собственника и «доверительная собственность» («траст»).
13. Содержание права собственности и его особенности.
14. Собственность как экономико-правовая категория.
15. Законодательная конструкция собственности: преемственность и развитие.
16. Частная и публичная собственность: смысл и значение в современном гражданском обороте.
17. Способы приобретения права собственности.
18. Собственность как экономическая категория.
19. Законодательная конструкция собственности: преемственность и развитие.
20. Формы и способы признания прав собственности.

КОНТРОЛЬ

Итоговый тест для подготовки к зачёту

1. Правоотношение собственности является:

- а) абсолютным;
- б) относительным;
- в) абсолютным или относительным в зависимости от способа его реализации;
- г) является правоотношением особого рода.

2. Возможность пользоваться плодами вещи и доходами от ее использования:

- а) охватывается правомочием пользования;
- б) охватывается правомочием владения;
- в) является самостоятельным правомочием собственника;
- г) не имеет отношения к триаде правомочий собственника.

3. Уничтожение вещи собственником является реализацией его правомочия:

- а) пользования;
- б) владения;
- в) распоряжения;
- г) недопустимо, так как является злоупотреблением правом.

4. Владение, пользование и распоряжение землей и природными ресурсами осуществляются:

- а) свободно;
- б) свободно в той мере, в какой их оборот допускается законом;
- в) свободно, если это не нарушает общих принципов и начал гражданского права;
- г) свободно в пределах, установленных ст. 129 ГК РФ, только если это не наносит ущерба окружающей среде.

5. Право хозяйственного ведения имуществом может принадлежать:

- а) только государственным унитарным предприятиям;
- б) только государственным и муниципальным унитарным предприятиям;
- в) указанным субъектам, а также иным, если это предусмотрено законом;
- г) указанным субъектам, а также иным, если это предусмотрено законом или решением собственника.

6. Принцип «своя вещь никому не служит» означает невозможность:

- а) прекращения права собственности в случае временной передачи собственником другому лицу правомочий владения и пользования;
- б) наличия у одного субъекта права собственности и ограниченного вещного права в отношении одной и той же вещи одновременно;
- в) передачи вещи арендатором в субаренду без согласия собственника;
- г) ограничения прав собственника иначе как в порядке, установленном законом.

7. Собственник имущества, переданного в оперативное управление, вправе в любое время изъять из оперативного управления:

- а) любое имущество;
- б) излишнее с его точки зрения имущество;
- в) только движимое имущество;
- г) излишнее, не используемое или используемое не по назначению имущество.

8. Исчисление срока давностного владения недвижимой вещью, предусмотренного ст. 234 ГК РФ, может начинаться:

- а) не ранее 1 января 1995 г. (введение в действие части первой ГК РФ);
- б) не ранее 1 января 1991 г. (введение в действие Закона РСФСР «О собственности в РСФСР»);
- в) не ранее 3 августа 1992 г. (введение в действие Основ гражданского законодательства СССР 1991 г.);
- г) в любое время, поскольку норме ст. 234 ГК РФ придана обратная сила.

9. Ценности, сокрытые лицом, пострадавшим от политических репрессий, следует считать:

- а) кладом;
- б) бесхозяйным имуществом;
- в) собственностью наследников репрессированного лица;
- г) имуществом, имеющим иной правовой режим.

10. В случае необнаружения собственника безнадзорных животных в течение 6 месяцев с момента заявления об их задержании, право собственности на животных возникает:

- а) у лица, у которого животные находились на содержании и в пользовании;
- б) у этого лица по решению суда;
- в) у этого лица с сохранением у прежнего собственника животных права требовать их возврата ему в случае сохранения у животных привязанности к прежнему собственнику;
- г) у органа местного самоуправления.

11. Лицо, обнаружившее брошенную вещь:

- а) обязано уведомить об этом лицо, бросившее вещь, а если это лицо ему неизвестно – заявить об обнаружении в милицию или орган местного самоуправления;
- б) приобретает на нее право собственности в момент обнаружения;
- в) приобретает на нее право собственности, если в течение 6 месяцев с момента заявления об обнаружении вещи собственник вещи не будет установлен;
- г) приобретает на нее право собственности, если ее стоимость явно ниже суммы, соответствующей 5-кратному размеру оплаты труда.

12. По решению суда осуществляется:

- а) национализация;
- б) конфискация;
- в) реквизиция;
- г) все названные мероприятия.

- 13. Изъятие недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка, на котором оно находится, осуществляется:**
- а) судом в порядке искового производства;
 - б) судом в порядке административного производства;
 - в) в административном порядке;
 - г) в ином порядке, предусмотренном законом.
- 14. Право собственности на имущество, на которое обращается взыскание по обязательствам собственника, прекращается у собственника с момента:**
- а) постановления судебного решения;
 - б) наступления срока, указанного в договоре;
 - в) возникновения права собственности у лица, к которому переходит это имущество;
 - г) в иные сроки.
- 15. Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц:**
- а) не могут быть ограничены;
 - б) могут быть ограничены только законом или судом;
 - в) могут быть ограничены только в случае внесения изменений в Конституцию РФ;
 - г) могут быть ограничены законом в той мере, в какой это необходимо в целях защиты нравственности или здоровья других лиц.
- 16. Действующее законодательство предусматривает:**
- а) презумпцию права государственной собственности на природные ресурсы;
 - б) презумпцию права государственной собственности на бесхозные вещи;
 - в) неограниченную виндикацию государственной собственности;
 - г) все названные институты.
- 17. Учреждение вправе распоряжаться:**
- а) закрепленным за ним имуществом – только с согласия собственника;
 - б) имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете;
 - в) движимым имуществом;
 - г) все названные варианты неправильны.
- 18. Гражданин, участвовавший своими силами и средствами в постройке жилого дома, приобретает в отношении него:**
- а) вещное право;
 - б) обязательственное право;
 - в) право требования от собственника дома выплаты компенсации производственных затрат;
 - г) по общему правилу – обязательственное право; вещное право – если сможет доказать наличие договоренности между всеми участниками строительства о создании общей собственности на дом.

- 19. Члены семьи собственника жилого помещения наделены в отношении этого помещения правом:**
- а) пользования;
 - б) пользования и владения;
 - в) пользования, владения и распоряжения;
 - г) иным правомочием.
- 20. От членства в товариществе собственников жилья может зависеть реализация собственником жилого помещения в кондоминиуме правомочий:**
- а) владения;
 - б) пользования;
 - в) распоряжения;
 - г) всех названных правомочий.
- 21. Общая совместная собственность на имущество образуется в случаях, предусмотренных:**
- а) законом;
 - б) договором;
 - в) законом или договором;
 - г) законом, договором или деловым обыкновением.
- 22. В случае перехода по наследству жилого дома к нескольким наследникам, они приобретают право:**
- а) общей собственности;
 - б) долевой собственности;
 - в) совместной собственности;
 - г) долевой или совместной собственности в зависимости от соглашения наследников.
- 23. Осуществление участником долевой собственности неотделимых улучшений общего имущества:**
- а) влечет за собой приобретение им права собственности на эти улучшения;
 - б) не влечет за собой перераспределения долей, если улучшения относятся к той доле в имуществе, которая принадлежит на праве собственности лицу, их осуществившему;
 - в) дает ему право на увеличение доли в праве на общее имущество;
 - г) все названные варианты правильны.
- 24. Если соглашением сторон не установлено иное, доля в праве общей собственности переходит к приобретателю по договору с момента:**
- а) заключения договора;
 - б) передачи вещи;
 - в) заключения договора, если соблюдено преимущественное право сособственников на приобретение доли;
 - г) передачи вещи, если соблюдено преимущественное право сособственников на приобретение доли.

- 25. Правило о преимущественном праве покупки доли в общей собственности применяются при отчуждении доли по договору:**
- а) мены;
 - б) дарения;
 - в) ренты с передачей доли в собственность плательщику ренты за плату;
 - г) во всех названных случаях.
- 26. После осуществления раздела общего имущества:**
- а) режим долевой собственности сохраняется;
 - б) режим долевой собственности прекращается;
 - в) режим долевой собственности прекращается, если сособственники могут пользоваться закрепленными за ними частями общего имущества автономно друг от друга;
 - г) все названные варианты неправильны.
- 27. Вкладом супруга в совместное приобретение общего имущества считается:**
- а) доход от предпринимательской деятельности;
 - б) полученные пенсия и пособия;
 - в) ведение домашнего хозяйства и уход за детьми;
 - г) все названные варианты правильны.
- 28. Основаниями для удовлетворения виндикационного иска являются:**
- а) наличие вещи в натуре;
 - б) обстоятельства поступления ее к ответчику;
 - в) отсутствие договорных отношений между сторонами спора;
 - г) все названные обстоятельства.
- 29. На предъявление вещного иска субъект легитимируется правомочием:**
- а) владения;
 - б) пользования;
 - в) распоряжения;
 - г) иным правомочием.
- 30. Титульное владение защищается против всех третьих лиц:**
- а) виндикационным иском;
 - б) негаторным иском;
 - в) предусмотренными ст. 305 ГК РФ исками, аналогичными виндикационному и негаторному;
 - г) иными вещными правами.
- 31. Правомочие владения присуще:**
- а) только вещным правам;
 - б) как вещным, так и обязательственным правам;
 - в) только праву собственности;
 - г) только праву собственности и ограниченным вещным правам.
- 32. В случае лишения собственника правомочия распоряжения вещью его субъективное право собственности:**
- а) прекращается;
 - б) ограничивается;

- в) становится «голым» правом;
- г) претерпевает изменение иного рода.

33. Абсолютный характер права собственности проявляется в возможности:

- а) осуществлять хозяйственное господство над вещью и вводить ее в гражданский оборот без каких-либо ограничений;
- б) реализовывать правомочия владения, пользования и распоряжения своей властью и в своем интересе с учетом требований закона;
- в) отчуждать вещь без каких-либо ограничений;
- г) ограничить вещь от возможного обращения взысканий кредиторов.

34. По сравнению с собственником у субъекта ограниченного вещного права в ином объеме присутствует правомочие:

- а) владения;
- б) пользования;
- в) распоряжения;
- г) все названные правомочия.

35. В отношении закрепленного за ним имущества учреждение наделено:

- а) правом оперативного управления;
- б) правом хозяйственного ведения;
- в) по общему правилу – правом оперативного управления;
- г) по общему правилу – правом хозяйственного ведения.

36. Сервитутом может быть обременен:

- а) земельный участок;
- б) водный объект;
- в) объект недвижимости;
- г) любой из названных объектов.

37. Право собственности является важнейшей подотраслью гражданского права, поскольку:

- а) относится к категории естественных прав, данных человеку Богом;
- б) реализация идеи обособления имущества и устранения его от произвольного воздействия окружающих обязательна для нормального гражданского оборота;
- в) субъекту гражданского оборота, как правило, свойственно стремление к трансформации относительных правоотношений с его участием в абсолютные;
- г) все названные варианты правильны.

38. По общему правилу последствием добросовестной передачи является приобретение права собственности на изготовленную вещь:

- а) собственником материалов;
- б) спецификатором;
- в) спецификатором – в случае существенного превышения стоимости переработки материалов;
- г) спецификатором – в случае существенного превышения стоимостью материалов и стоимости переработки.

- 39. При обнаружении клада, содержащего вещи, относящиеся к памятникам истории и культуры, он поступает в собственность:**
- а) лица, обнаружившего клад;
 - б) собственника земельного участка или иного участка, где был сокрыт клад;
 - в) указанных лиц в равных долях;
 - г) иного субъекта.
- 40. Лицо, обнаружившее на своем земельном участке отвалы или сливы, образовавшиеся при добыче полезных ископаемых, вправе:**
- а) обратить эти вещи в свою собственность;
 - б) обратить эти вещи в свою собственность после признания их судом бесхозными;
 - в) обратить эти вещи в свою собственность, если их стоимость явно ниже суммы, соответствующей 5-кратному минимальному размеру оплаты труда;
 - г) как обратить эти вещи в свою собственность, так и потребовать от лица, осуществлявшего добычу полезных ископаемых, возмещения причиненного вреда.
- 41. Лицо, осуществляющее в соответствии с местным обычаем добычу общедоступных животных:**
- а) приобретает на добычу право собственности;
 - б) не приобретает права собственности;
 - в) приобретает на добычу право собственности, если это не противоречит специальному законодательству;
 - г) приобретает право собственности, если стоимость добычи явно ниже суммы, соответствующей 5-кратному размеру оплаты труда.
- 42. Имущество, которое в силу закона не может принадлежать собственнику, должно быть отчуждено им в течение:**
- а) 6 месяцев;
 - б) 1 года;
 - в) по общему правилу 6 месяцев;
 - г) по общему правилу 1 года.
- 43. Принудительное изъятие недвижимого имущества у собственника может иметь место, если:**
- а) оно является самовольной постройкой;
 - б) изъятие необходимо для государственных или муниципальных нужд;
 - в) государственный орган или орган местного самоуправления докажет, что использование земельного участка в целях, для которых он изымается, невозможно без отчуждения недвижимости;
 - г) во всех названных случаях.
- 44. Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина, юридического лица или государства, могут устанавливаться:**
- а) только законом;
 - б) законом или решением суда;

- в) законом или подзаконным нормативным актом;
- г) только в случае внесения изменений в Конституцию РФ.

45. Под казной в гражданском праве понимается:

- а) объект права – средства соответствующего бюджета и иное государственное имущество, не закрепленное за государственными предприятиями и учреждениями;
- б) субъект права – государство как самостоятельный участник гражданского оборота;
- в) как субъект, так и объект права;
- г) иной институт.

46. Без согласия собственника казенное предприятие не вправе распоряжаться:

- а) движимым имуществом;
- б) недвижимым имуществом;
- в) любым имуществом;
- г) принадлежащим ему на праве оперативного управления.

47. Акционеры хозяйственного общества наделены в отношении имущества общества:

- а) вещными правами;
- б) правами требования;
- в) правом общей долевой собственности;
- г) правом общей совместной собственности.

48. Собственник жилого помещения в многоквартирном доме наделен в отношении санитарно-технического оборудования, расположенного внутри его помещения и обслуживающего другие помещения:

- а) правом владения и пользования;
- б) долей в праве собственности;
- в) правом пользования;
- г) долей в праве собственности, которая производна от права собственности на жилое помещение.

49. Право собственности на квартиру в доме ЖСК у гражданина, полностью выплатившего сумму пая, возникает с момента:

- а) выплаты пая;
- б) получения правоустанавливающего документа-справки правления кооператива;
- в) государственной регистрации права собственности;
- г) с иного момента.

50. Жилое помещение государственного (муниципального) жилого фонда может быть приватизировано:

- а) единолично нанимателем (с согласия остальных членов семьи);
- б) нанимателем и членами его семьи в совместную собственность;
- в) нанимателем и членами его семьи в долевую собственность;
- г) все названные варианты правильны.

- 51. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных:**
- а) законом;
 - б) договором;
 - в) законом или договором;
 - г) законом, договором или деловым обыкновением.
- 52. С точки зрения российского гражданского права, субъекту общей долевой собственности принадлежит:**
- а) право на долю в имуществе;
 - б) доля в праве на имущество;
 - в) особое вещное право, не являющееся в чистом виде абсолютным правом собственности;
 - г) все названные варианты неправильны.
- 53. В случае обращения кредитором взыскания на долю в общей собственности:**
- а) доля должника выделяется в натуре;
 - б) доля должна быть продана должником другим сосособственникам или с публичных торгов с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга;
 - в) применяется один из указанных вариантов по выбору кредитора;
 - г) применяется один из указанных вариантов в зависимости от характера имущества и волеизъявления сосособственников должника.
- 54. При продаже доли в общей собственности с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности вправе требовать:**
- а) признания сделки по отчуждению доли недействительной;
 - б) признания сделки незаключенной;
 - в) перевода на себя прав и обязанностей покупателя;
 - г) применения одного из названных вариантов по своему выбору.
- 55. Участник общей долевой собственности вправе требовать в судебном порядке:**
- а) определения порядка пользования общим имуществом;
 - б) выдела доли;
 - в) выплаты компенсации вместо выдела доли;
 - г) все названные варианты правильны.
- 56. В случае отказа одного из сосособственников в общей долевой собственности участвовать в отчуждении общего имущества другие сосособственники могут:**
- а) в судебном порядке понудить его к этому;
 - б) произвести отчуждение своих долей в общем имуществе;
 - в) произвести отчуждение имущества, впоследствии выплатив сосособственнику причитающуюся ему часть вознаграждения;
 - г) произвести отчуждение своих долей в общем имуществе с соблюдением преимущественного права сосособственника на покупку их долей.

- 57. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение сделки по распоряжению находившейся в совместной собственности недвижимости не было получено, вправе требовать:**
- а) признания такой сделки недействительной;
 - б) признания такой сделки незаключенной в течение 1 года с того момента, когда он узнал или должен был узнать о совершении сделки;
 - в) перевода на себя прав и обязанностей покупателя в течение 1 года с того момента, когда он узнал или должен был узнать о совершении сделки;
 - г) признания такой сделки недействительной в течение 1 года с того момента, когда он узнал или должен был узнать о совершении сделки.
- 58. Если вещь, украденная у собственника, добросовестно приобретена третьим лицом, но на момент предъявления иска не сохранилась в натуре, собственник может защитить свои интересы посредством предъявления к третьему лицу иска:**
- а) виндикационного;
 - б) кондикционного;
 - в) договорного;
 - г) деликтного.
- 59. Пассивно легитимированным лицом (лицом, к которому должен быть предъявлен виндикационный иск) является лицо:**
- а) нарушившее владение собственника;
 - б) в нарушение условий договора отказывающееся вернуть собственнику вещь;
 - в) осуществляющее на момент предъявления иска фактическое владение предметом спора;
 - г) каждое из названных.
- 60. При истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе требовать от добросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые владелец извлек или должен был извлечь:**
- а) за время владения;
 - б) со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения;
 - в) за время владения за вычетом произведенных владельцем необходимых затрат на имущество;
 - г) со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения за вычетом произведенных владельцем необходимых затрат на имущество.

ВОПРОСЫ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЗАЧЕТУ

1. Понятие и виды вещных прав.
2. История развития вещного права. Вещные права в Римском праве.
3. Экономическая концепция собственности. Различия и взаимодействие экономических и правовых отношений собственников.
4. Система вещных прав и место в ней права собственности. Отличительные особенности права собственности как наиболее полного (совершенного) по содержанию вещного права.
5. Гражданско-правовое значение категории «частная собственность» и ее соотношение с публичной собственностью.
6. Правовые формы реализации экономических отношений собственности. Право собственности как основная правовая форма экономических отношений собственности.
7. Особенности законодательной конструкции права собственности и его содержания. «Триада» правомочий собственника и границы осуществления этих правомочий собственником по своему усмотрению и в своем интересе.
8. Полное «хозяйственное господство» собственника над принадлежащим ему имуществом. Соотношение понятий «благо» и «бремя» собственности. Обязанности собственника.
9. Сущность и назначение института доверительного управления имуществом собственника, его различие с институтом «доверительной собственности» («траста»).
10. Понятие собственности и права собственности.
11. Экономические отношения собственности как предмет правового регулирования.
12. Право собственности в системе вещных прав.
13. Основные модели права собственности в различных гражданско-правовых системах.
14. Право собственности как институт частного права и публичные ограничения.
15. Гражданско-правовое учение о вещных правах и право собственности.
16. Доверительное управление имуществом собственника и «доверительная собственность» («траст»).
17. Содержание права собственности и его особенности.
18. Собственность как экономико-правовая категория.
19. Законодательная конструкция собственности: преемственность и развитие.
20. Частная и публичная собственность: смысл и значение в современном гражданском обороте.
21. Способы приобретения права собственности.
22. Основания (титулы) приобретения (возникновения) права собственности, различие титульного и беститульного (фактического) владения.
23. Соотношение понятий «основания (титулы) возникновения права собственности» и «способы приобретения права собственности».

Первоначальные и производные способы приобретения титулов собственности и практическое значение такого разделения.

24. Преемственность первоначальных способов приобретения права собственности в гражданско-правовом закреплении и законодательные новеллы. Особенности возникновения права собственности при производных способах его приобретения. Правило определения момента перехода на приобретателя права собственности.
25. Объекты права собственности. Особенности возникновения права собственности на отдельные объекты недвижимости (квартиру, дачу, гараж и т.п.).
26. Основания (титулы) прекращения права собственности. Прекращение права собственности по воле собственника и принудительное изъятие имущества у собственника.
27. Момент приобретения права собственности по договору.
28. Риск случайной гибели (порчи) вещи.
29. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления.
30. Прекращение права собственности помимо воли собственника.
31. Приобретение права собственности по давности владения (приобретательная давность).
32. Приобретение права собственности на бесхозяйные вещи.
33. Основания прекращения права собственности.
34. Понятие вещного права. Соотношение между вещным и обязательственным правом.
35. Правовая природа ограниченных вещных прав. Соотношение между правом собственности и ограниченными вещными правами.
36. Виды ограниченных вещных прав, установленные действующим законодательством. Основания классификации ограниченных вещных прав.
37. Содержание и пределы осуществления права хозяйственного ведения как субъективного гражданского права. Ограничения права собственности при установлении права хозяйственного ведения.
38. Общее и различие в содержании права оперативного управления казенного предприятия и учреждения.
39. Понятие сервитута. Виды сервитутов, предусмотренные действующим законодательством.
40. Право частной собственности (понятие, виды, субъекты, объекты).
41. Понятие и виды общей собственности.
42. Общая совместная собственность.
43. Общая долевая собственность.
44. Понятие общей собственности и права общей собственности. Виды права общей собственности.
45. Право общей долевой собственности. Основания ее возникновения и порядок осуществления. Порядок определения, раздела, выдела и отчуждения доли участников общей долевой собственности.
46. Право совместной собственности, виды, основания возникновения и объекты, порядок осуществления и основания прекращения.

47. Право собственности на жилые помещения.
48. Право государственной и муниципальной собственности (понятие, формы, субъекты, содержание, осуществление).
49. Право частной собственности юридических лиц (понятие, субъекты, содержание и осуществление).
50. Особенности гражданско-правового режима земельных участков и жилых помещений как объектов права собственности.
51. Особенности гражданско-правового режима индивидуального предпринимателя, крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства.
52. Особенности гражданско-правового режима имущества хозяйственных товариществ и обществ, производственных и потребительских кооперативов, общественных и других некоммерческих организаций.
53. Особенности правового режима объектов права государственной и муниципальной собственности.
54. Особенности осуществления права собственности и иных вещных прав на водные объекты.
55. Особенности осуществления права собственности и иных вещных прав на лесной фонд и другие участки леса.
56. Особенности осуществления права собственности и иных вещных прав в брачно-семейных отношениях.
57. Особенности вещно-правовых отношений при наследовании.
58. Право, подлежащее применению к вещно-правовым отношениям с иностранным элементом.
59. Соотношение понятий «охрана права собственности» и «защита права собственности».
60. Виды нарушений права собственности. Гражданско-правовые способы защиты права собственности.
61. Виндикационный иск, истец и ответчик по этому иску, предмет истребования.
62. Условия удовлетворения виндикационного иска. Ограничение виндикации и когда оно допускается.
63. Расчеты между незаконным владельцем и собственником при возврате имущества из чужого незаконного владения.
64. Защита прав собственника, если их нарушение не связано с лишением владения вещью. Понятие негаторного иска.
65. Средства защиты, предоставленные собственнику (или обладателю иного вещного права), если их право нарушено в результате издания не соответствующего законодательству акта государственного органа или органа местного самоуправления.
66. Защита интересов собственника в случае прекращения его права собственности в результате принятия закона Российской Федерации.
67. Иск о признании права собственности.
68. Публичная защита (охрана) права собственности и иных вещных прав.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Баринаева Е.* Вещные права – самостоятельная категория? // *Хозяйство и право.* – 2002. – №7.
2. *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Договоры о передаче имущества. – М., 2000.
3. *Власова В.М.* Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития. – М., 2002.
4. *Гражданское право. Учебник: В 2-х т. / Под ред. Е.А. Суханова.* – М., 2000. – Т.2. Полутом 2.
5. *Грибанов В.П.* Правовые последствия перехода имущества по договору купли-продажи в советском гражданском праве // *Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав.* – М., 2000.
6. *Дороганцева Е.Е.* Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (проблематика соотношения и разграничения понятий) // *Государство и право.* – 2002. – №7.
7. *Ем В.С.* Договор ренты // *Законодательство.* – 1999. – №5.
8. *Ериш А.В.* Аренда зданий и сооружений / Автореф. дисс. к.ю.н. – М., 2003.
9. *Коновалов А.В.* Владение и владельческая защита в гражданском праве / (2-е изд., доп.). – СПб., 2002.
10. *Копылов А.В.* Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. – М., 2000.
11. *Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права.* – М., 2002.
12. *Малиновский Д.А.* Актуальные проблемы субъективного вещного права / Автореф. дисс. к.ю.н. – М., 2002.
13. *Масевич М.Г.* Основания приобретения права собственности на бесхозные вещи / *Проблемы современного гражданского права: Сборник статей.* – М., 2000.
14. *Отнюкова Г.* Приватизация государственного имущества // *Закон.* – 2002. – №6.
15. *Победоносцев К.П.* Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. – М., 2002.
16. *Права добросовестного владельца на доходы с точек зрения догмы и политики гражданского права.* – М., 2002.
17. *Право собственности и иные вещные права на жилые помещения.* – М., 2001.
18. *Рахмилович В.А.* О праве собственности на вещь, отчужденную неуправомоченным лицом добросовестному приобретателю (к вопросу о приобретении права от неуправомоченного лица) // *Проблемы современного гражданского права: Сборник статей.* – М., 2000.
19. *Романец Ю.В.* Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве? // *Хозяйство и право.* – 2000. – № 3.
20. *Романец Ю.В.* Договор простого товарищества и подобные ему договоры // *Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ.* – 1999. – №12.

21. Русское гражданское право. – М., 2002.
22. *Сараев Г.П.* О некоторых аспектах имущественных прав учреждений по действующему законодательству Российской Федерации // Юрист. – 2001. – №10.
23. *Савельев В.А.* Действующее право собственности и некоторые сложно-структурные модели собственности // Государство и право. – 2001. – №9.
24. *Седугин П.И.* Жилищное право: Учебник 2-е изд. – М., 2000.
25. *Скловский К.И.* Владение и владельческая защита // Право и экономика. – 2000. – №2.
26. *Скловский К.И.* Об идеологии защиты владения в современном гражданском праве // Проблемы современного гражданского права: Сборник статей. – М., 2000.
27. *Степанов С.А.* Имущественные комплексы в российском гражданском праве. – М., 2002.
28. *Степанов Д.И.* Правопреемство при реорганизации в форме выделения // Вестник Высшего Арбитражного суда РФ. – 2002. – №7.
29. *Суханов Е.А.* Понятие и виды ограниченных вещных прав // Вестник МГУ. – Сер.11. Право. – 2002. – №4.
30. *Талапина Э.В.* Проблемы государственной собственности в судебных спорах // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2002. – №4.
31. *Черепяхин Б.Б.* Юридическая природа и обоснования приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя // Антология уральской цивилистики. 1925-1989: Сборник статей. – М., 2001.
32. *Черепяхин Б.Б.* Труды по гражданскому праву. – М., 2001.
33. *Чубаров В.В.* Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права: Сборник статей. – М., 2000.
34. *Щенникова Л.В.* Идеи законодателя, заложенные в содержании Гражданского кодекса Российской Федерации и редакции ст. 216 // Государство и право. – 2002. – №9.

ДЛЯ ЗАМЕТОК

Учебное издание

МИННЕХАНОВА Сания Хазиповна
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ
для студентов юридического факультета

Корректор *Шамонова А.М.*
Технический редактор, оформление *Александровой М.Н.*

Формат 60*90^{1/16}. Бумага газетная. Гарнитура New Roman. Печать офсет.
Усл. печ. л. 5,5. Уч.-изд. л. 4,30. Тираж 400 экз. Заказ №

Издательство «Юниверсум».
420012, г. Казань, ул. Достоевского, д. 10.
Отпечатано в полном соответствии с качеством предоставленных материалов
в типографии ОАО «Щербинская типография».
117623, г. Москва, ул. Типографская, д. 10. Тел. 659-2327