

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САХАЛИНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

И. В. Сазанова

**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ
И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА**

Учебно-методическое пособие

Южно-Сахалинск
СахГУ
2019

УДК 347.2(075.8)
ББК 67.404.1я73
С 148

*Печатается по решению учебно-методического совета
Сахалинского государственного университета, 2018.*

Рецензенты:

Бреднева В. С., кандидат юридических наук, доцент;
Каратеев П. Ю., кандидат юридических наук.

С148 Сазанова, И. В. Право собственности и другие вещные права : учебно-методическое пособие / И. В. Сазанова. – Южно-Сахалинск : СахГУ, 2019. – 124 с.
ISBN 978-5-88811-584-8

Настоящее учебно-методическое пособие предназначено для студентов всех форм обучения по направлению «Юриспруденция», профиль «Гражданское право».

Пособие содержит программу курса, методические указания и рекомендации по изучению отдельных тем курса, фонд оценочных средств, планы семинарских занятий, задачи к ним, список нормативного материала, дополнительной литературы, рекомендованной к изучению, вопросы к зачету, тесты.

УДК 347.2(075.8)
ББК 67.404.1я73

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
I. Требования к уровню освоения содержания дисциплины	5
II. Методические указания и рекомендации по изучению отдельных тем курса «Вещное право»	7
III. Планы семинарских занятий	25
IV. Учебно-методические указания для самостоятельной работы студентов	78
V. Вопросы к зачету по курсу «Вещное право»	87
VI. Тесты	89
VII. Программа курса «Вещное право»	107
VIII. Некоторые проблемы применения негативного иска	110
IX. Особенности российского сервитутного права	116

ISBN 978-5-88811-584-8

© Сазанова И. В., 2019
© Сахалинский государственный университет, 2019

ВВЕДЕНИЕ

Учебная дисциплина «Вещное право» преподается студентам Юридического института, избравшим гражданско-правовой профиль подготовки, после того, как они усвоили систему, основные положения и категории гражданского права.

Предлагаемый курс предназначен для более глубокого изучения одной из подотраслей гражданского права. В нем даются знания о природе вещного права и его отличия от обязательственного права, о правовой природе права собственности, видах ограниченных вещных прав и способах их защиты, об основаниях приобретения и прекращения права собственности.

Настоящее учебно-методическое пособие имеет своей целью оказание помощи студентам в освоении курса «Вещное право». Пособие содержит требования к уровню освоения курса, методические указания и рекомендации по изучению отдельных тем курса, программу курса, планы семинарских занятий, задачи, список рекомендуемых нормативных и литературных источников, перечень вопросов для контроля, тесты.

Задачей студентов в процессе изучения курса «Вещное право» является уяснение теории, действующего законодательства и правоприменительной практики. С этой целью подготовка к семинарским занятиям, обозначенным в пособии, должна начинаться с изучения учебной литературы, монографий, научных статей, приведенных к каждой теме согласно плану занятия.

Следует иметь в виду, что предлагаемое учебно-методическое пособие отражает действующее гражданское законодательство по состоянию на 31 декабря 2018 года. В связи с предстоящими изменениями гражданского законодательства студенты должны ознакомиться с Концепцией развития гражданского законодательства РФ, одобренной решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.09 года.

I. ТРЕБОВАНИЯ К УРОВНЮ ОСВОЕНИЯ СОДЕРЖАНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

В результате освоения дисциплины «Вещное право» студент должен обладать следующими профессиональными компетенциями:

в нормотворческой деятельности:

– способен участвовать в разработке нормативно-правовых актов в соответствии с профилем своей профессиональной деятельности;

в правоприменительной деятельности:

– способен принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом;

– способен применять нормативные правовые акты, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности;

– способен юридически правильно квалифицировать факты и обстоятельства;

– владение навыками подготовки юридических документов;

в правоохранительной деятельности:

– способен правильно и полно отражать результаты профессиональной деятельности в юридической и иной документации;

в экспертно-консультационной деятельности:

– способен толковать различные правовые акты;

– способен давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности.

Задачи дисциплины заключаются в том, чтобы посредством лекционных, семинарских занятий, самостоятельной подготовки, решения практических задач обеспечить освоение студентами теории вещного права как подотрасли гражданского права и знание его основных проблем; изучение законодательного регулирования гражданских правоотношений и складывающейся правоприменительной практики, в том числе постановлений Пленумов Верховного суда РФ и Высшего арбитражного суда РФ, развитие практических навыков разрешения гражданско-правовых споров, формирование практических и психологических навыков поведения в различных ситуациях, имеющих место в юридической деятельности.

В результате освоения дисциплины «Вещное право» выпускник должен:

II. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИЗУЧЕНИЮ ОТДЕЛЬНЫХ ТЕМ КУРСА «ВЕЩНОЕ ПРАВО»

ТЕМА 1. Исторические аспекты становления и развития категории «вещное право»

Содержание темы:

Вещные права в римском частном праве. Владение. Эмфитевзис. Суперфиций. Сервитут. Узуфрукт.

Вещные права в континентальной правовой системе.

Вещные права в российском дореволюционном законодательстве.

Вещные права в советском гражданском праве. Право собственности. Залог. Право застройки. Ограниченные вещные права государственных предприятий и учреждений.

Поскольку в отечественной цивилистике до настоящего времени отсутствуют единые обоснованные подходы к пониманию природы вещного права, необходимо обращение к исторической традиции и к опыту зарубежных правовых порядков, давно и успешно решивших проблему. Прежде всего следует учесть понимание вопроса в германском гражданском праве, поскольку именно его основателям-пандектистам цивилистическая наука обязана появлением категории вещного права.

Рассмотрение вопроса о видах вещных прав в римском праве должно основываться на знаниях, полученных студентами при изучении курса римского частного права. Студент должен уметь раскрыть следующие вопросы: 1) понятие эмфитевзиса, суперфиция, сервитута; 2) соотношение вещного (предиального) и личного (реального) сервитута: *usus, ususfructus, habitatio*; 3) понятие владения, элементы владения, соотношение владения и права собственности; 4) особенности права собственности в римском праве, правомочия собственника, квинтская и бонитарная (преторская) собственность; 5) способы установления владения; 6) способы защиты права собственности и прав на чужие вещи; 7) значение категории добросовестности в римском праве.

Студент должен знать, что непосредственно категория вещного

знать:

- 1) понятие и признаки вещного права;
- 2) понятие владения;
- 3) понятие, признаки, содержание права собственности;
- 4) основания возникновения и прекращения права собственности;
- 5) виды ограниченных вещных прав;
- 6) способы защиты вещных прав;

уметь:

- 1) оперировать понятиями и категориями вещного права;
- 2) анализировать юридические факты и порожденные ими гражданско-правовые отношения;
- 3) анализировать, толковать и правильно применять нормы гражданского права, регулирующие отношения собственности;
- 4) правильно составлять и оформлять юридические документы;
- 5) эффективно работать с юридической литературой;

владеть:

- 1) гражданско-правовой терминологией по темам дисциплины специализации;
- 2) навыками работы с правовыми актами;
- 3) навыками анализа юридических фактов, гражданско-правовых норм и гражданско-правовых отношений;
- 4) навыками анализа правоприменительной практики и ее обобщения по отдельным категориям гражданских дел;
- 5) правилами применения гражданского законодательства для решения правовых проблем и коллизий;
- 6) принимать необходимые меры для защиты вещных прав субъектов гражданского права.

права появилась в европейском континентальном праве в XVIII–XIX веках в результате отказа от средневековой феодальной конструкции «расщепленной», или «разделенной», собственности. Сохранение «разделенной» собственности в англо-американской правовой системе привело к формированию принципиально иных юридических конструкций, отличных от вещных прав континентальной системы, суть которых состоит в признании многообразия «прав собственности».

В дореволюционном российском гражданском праве ограниченные вещные права (именовавшиеся в законодательстве – «вотчинные права в чужом имуществе») традиционно разделялись на права пользования чужими вещами, права на приобретение чужой вещи, право на получение известной ценности за счет чужой вещи. Рассмотрение вопроса о вещных правах в российском дореволюционном законодательстве предполагает обращение к следующим вопросам: 1) понятие и виды вещных прав в законодательстве и цивилистической литературе соответствующего периода; 2) соотношение права участия частного и права участия общего; 3) понятие и содержание чиншевого права; 4) понятие и содержание соседского права; 5) проблема оценки правовой природы залога в научной литературе соответствующего периода.

Гражданское право советского периода в силу исторических причин отошло от классических подходов учения о вещных правах. Студент должен уметь обозначить объективные и субъективные причины исчезновения из советского гражданского законодательства категории «вещное право»: национализация земли, отказ от конструкции «недвижимое имущество», обоснование в научной литературе абсолютно-относительной природы вещных прав и т. д. Следует отметить причины появления в доктрине и законодательстве советского периода «права оперативного управления». Указанное право не является вещным в классическом понимании, поскольку не обеспечивает экономически необходимое участие одного лица в праве собственности на недвижимое имущество другого субъекта, а представляет собой правовую форму реализации права государственной собственности в условиях административно-плановой экономики.

Проблемные вопросы темы:

- 1) эволюция понятия права собственности в цивилистической науке;
- 2) эволюция понятия владения в цивилистической науке.

ТЕМА 2. Общая характеристика вещного права

Содержание темы:

Понятие вещного права. Признаки вещного права. Соотношение вещных и обязательственных прав. Объект вещного права. Принципы вещного права. Осуществление вещных прав. Виды вещных прав и их система.

Начать рассмотрение темы необходимо с решения вопроса о существе вещного права: отношение лица к вещи или отношения между людьми по поводу вещи. Согласно первому подходу, при определении вещного права в субъективном смысле основной акцент следует сделать на отношении управомоченного лица к вещи, а не к третьим лицам. Именно отношение к вещи служит основой для противопоставления вещных и обязательственных прав, для выделения признаков вещных прав, для классификации вещных прав. Господство лица над вещью составляет основное содержание вещного права. Отношение правообладателя к третьим лицам имеет подчиненное положение и является результатом его включенности в гражданский оборот в качестве субъекта права. Обязанность всех третьих лиц воздержаться от нарушения вещных прав проявляется лишь тогда, когда вещное право кем-то нарушено. Вещное право не отстаёт от вещи, следует ее судьбе, прекращается уничтожением вещи.

Согласно второму подходу, вещное право характеризуется как отношение между людьми по поводу вещи, которое состоит в том, что лицу, присвоившему конкретный объект, другие не должны препятствовать в осуществлении господства над вещью.

Понимание вопроса о сущности и значении вещного права невозможно без решения вопроса о его отличии от обязательственного права. Студент должен уметь аргументировать свою позицию относительно правовой природы аренды, сервитута, доверительно-го управления имуществом, ренты.

Для достижения указанной задачи сначала следует выделить и раскрыть признаки вещных прав: непосредственность, исключительность, преимущественность, абсолютность, абсолютный характер защиты. Однако выделенные в научной и учебной литературе признаки вещного права не позволяют безусловно отграничить его от обязательственного права.

Уяснение вопроса об отграничении вещного права от обязатель-

ственного невозможно без рассмотрения принципов вещного права. Студент должен знать следующие принципы вещного права: принудительная типизация, согласно которой перечень вещных прав должен быть установлен законом; принудительная фиксация, согласно которой содержание вещного права, основания его возникновения и прекращения должны быть определены законом; принцип публичности, согласно которому установление, изменение, переход или прекращение вещных прав на недвижимость подлежит обязательной государственной регистрации; принцип специализации, согласно которому объектом вещного права может быть только индивидуально-определенная вещь. Для определения содержания вещного права используют термины «власть», «господство». При этом термин «известная мера господства» подчеркивает и тот факт, что объем вещных прав определяет законодатель в отличие от объема обязательства, определяемого в том числе усмотрением частных лиц. Особенностью вещного права является жесткая законодательная регламентация, допускающая куда меньшую автономию воли, чем право обязательственное.

Согласно классической традиции, объектом вещного права служит индивидуально-определенная (индивидуализированная) вещь, что является отражением принципа специализации. При этом необходимо указывать, что вещь есть телесный (осязаемый) предмет, имеющий определенные границы. Отдельные виды вещных прав могут распространяться только на недвижимые вещи или только на отдельные разновидности недвижимых вещей.

При рассмотрении вопроса об осуществлении вещных прав следует решить вопрос о соотношении правомочий собственника и аналогичных правомочий субъекта ограниченного вещного права с учетом целевого назначения последнего. Уместно поставить вопрос о принципах регулирования соседских отношений. К вопросу осуществления вещных прав имеют отношение вопросы волеобразования и волеизъявления их субъектов – юридических лиц и публично-правовых образований. Необходимо уяснить, кто и в каком порядке вправе принимать решения об осуществлении вещных прав.

Рассмотрение вопроса темы о видах вещных прав следует начать с деления на право собственности и ограниченные вещные права. Уместно обсуждение вопроса о правомерности использования термина «права на чужие вещи». Ограниченные вещные права

можно классифицировать в зависимости от того, какие из правомочий – владение, пользование, распоряжение – входят в их состав. Возможны следующие комбинации правомочий: а) пользование само по себе; б) распоряжение само по себе; в) владение и пользование; г) владение и распоряжение; д) владение, пользование и ограниченное распоряжение. Критерием классификации ограниченных вещных прав могут служить и объекты гражданских прав, на которые права распространяются. При рассмотрении вопроса темы следует обратить внимание на то, что перечень ограниченных вещных прав и их систематизация в современном российском праве не совпадают с классическими воззрениями на предмет.

Проблемные вопросы темы:

- 1) правомерность существования в науке категории смешанных вещно-обязательственных правоотношений;
- 2) «вещный эффект» обязательственного правоотношения;
- 3) критерии разграничения вещных и обязательственных прав;
- 4) правомерность и пределы распространения норм вещного права, в частности, права следования и вещно-правовых способов защиты, на личные правоотношения;
- 5) приобретение ограниченного вещного права на вещь несколькими лицами.

ТЕМА 3. Владение

Содержание темы:

Понятие владения. Субъекты владения. Объекты владения. Приобретение владения.

Законное владение. Незаконное владение: добросовестное и недобросовестное. Защита владения.

Одним из наиболее проблемных вопросов курса «Вещное право» служит понятие владения. Без решения этого вопроса невозможно построение полноценной теории вещного права, поскольку содержание многих вещных прав включает правомочие владения. Дискуссия о том, каково юридическое значение фактического владения (является оно фактом или правом), возникла еще в германской пандектистике и не завершена к настоящему времени. Студент должен ознакомиться с противоположными подходами к понятию

владения: 1) владение как фактическая власть лица над вещью, подлежащая правовой защите от самоуправных посягательств (Г. Дернбург, Ф. К. фон Савиньи) и 2) владение как право, защита которого в большинстве случаев есть защита права собственности (Р. фон Иеринг, Г. Ф. Шершеневич). В настоящее время наибольшее распространение в доктрине получила следующая точка зрения: владение есть юридический факт, принадлежит к явлениям фактического порядка, это протекающий во времени и в пространстве процесс физического господства лица над вещью, в отличие от права как явления идеального, не локализованного в пространстве. В центре проблемы владения всегда находится вопрос силы и отражения насилия. В этой связи вопрос владения приобретает юридический характер, учитывая то, что право служит исключению насилия частных лиц по отношению к частным лицам.

Изучение темы предполагает разграничение владения как факта, правомочия владения и владение для давности. Определение владения как фактической связи лица с вещью требует уяснения вопроса о сохранении владения, если разорван физический контакт лица с вещью.

Студент должен понимать критерии выделения видов владения – законное и незаконное, добросовестное и недобросовестное. Выступая внешне как физическое господство над вещью, владение может скрывать то или иное отношение владельца к собственнику. Выявление этого отношения и позволяет выделить различные виды владения. При этом студент должен понимать, что характеристика владения как добросовестного или недобросовестного применима лишь к незаконному владению. Студенту также следует разбираться в сущности противопоставления владения и держания в римском частном праве и опосредованного (для собственника вещи) и непосредственного (для титульных владельцев-несобственников) владения в германском праве. Следует обсудить вопрос о распорядительных правах незаконного владельца.

Имеет смысл обсудить вопросы о приобретении владения, длительности, утрате владения.

Передача владения имеет юридическое значение только в порядке исполнения договора об отчуждении/ приобретении вещи, иначе передача владения утрачивает самостоятельное значение юридического факта. Длительность незаконного владения имеет значение для приобретения права собственности по приобретательной дав-

ности. Утрата владения отлична от утраты права собственности. Отказ от владения не имеет природы сделки, соответственно не может оцениваться как действительный или недействительный. Владелец может неоднократно возвращать себе владение после его утраты.

Затем следует перейти к рассмотрению проблемы посессорной (владельческой) защиты, отграничению ее от петиторной защиты. Студент должен иметь представление об основных подходах, обосновывающих защиту факта владения: теория «гражданского мира», объясняющая защиту владения необходимостью обеспечения общественного спокойствия, уважения личности, стабильности гражданского оборота; теория предположения (видимости) права собственности.

Проблемные вопросы темы:

- 1) владение – юридический факт или особое субъективное право (?);
- 2) особенности посессорной защиты;
- 3) правовая природа посессорного иска: деликтный или вещный иск.

ТЕМА 4. Право собственности

Содержание темы:

Понятие, признаки и сущность права собственности. Содержание права собственности. Объекты права собственности. Соотношение права собственности и интеллектуальных прав. Содержание права собственности. Ограничения права собственности.

Право собственности граждан. Право собственности юридических лиц. Право государственной и муниципальной собственности.

Для изучения вопроса о сущности права собственности следует проследить основные вехи в развитии категории «собственность»: начиная с римского *dominium, proprietas*, затем средневековая конструкция «расщепленной» собственности, далее – право собственности как наиболее полное и исключительное вещное право. Для отечественной юриспруденции советского периода характерно, во-первых, отождествление собственности с «триадой» правомо-

чий: владение, пользование и распоряжение, во-вторых, особое внимание экономическим отношениям собственности, исследованию социально-хозяйственного назначения права собственности; в-третьих, рассмотрение права собственности не как вещного, а как абсолютного в рамках предложенной В. К. Райхером дихотомии «право абсолютное – право относительное».

Затем следует указать на современные тенденции развития учения о праве собственности. Во-первых, понимание права собственности как наиболее полного господства над вещью путем совершения любых действий в отношении вещи; во-вторых, внимание ограничениям права собственности в пользу соседей и в публичных интересах.

Следует отдельно обсудить понятие «ограничения субъективного права», его соотношение с «обременением» и «пределами» права собственности, характер и юридические последствия несоблюдения ограничений права собственности.

Студент должен знать и уметь раскрыть признаки права собственности в субъективном смысле: полнота, эластичность, исключительность, бессрочность. Для более глубокого понимания природы права собственности возможно рассмотреть вопрос о его соотношении с интеллектуальной собственностью как абсолютными правами, обсудив проблему разграничения объектов, способов защиты, содержания права собственности и интеллектуальных прав. Уместно обсудить вопрос о территориальной и временной ограниченности исключительных прав и бессрочности и неограниченности в пространстве права собственности.

Студент должен знать, что объектом права собственности служит не любой объект гражданских прав, но исключительно индивидуализированная вещь. Уяснение этого вопроса возможно путем сопоставления с объектами обязательственного правоотношения, в частности с разрешения вопроса о судьбе объекта подряда и отсутствии права собственности на результат работ до момента его передачи заказчику. Кроме того, необходимо обратить внимание на определение момента приобретения права собственности на родовые вещи, передаваемые по договору.

Затем следует обратиться к вопросу о содержании права собственности, несении бремени содержания имущества и рисков случайной гибели вещи.

При рассмотрении вопроса о формах права собственности, учи-

тывая новые подходы цивилистической доктрины, следует перенести акцент с элементов права собственности (субъекты, объекты, содержание) на осуществление права собственности. Отдельно необходимо отметить, что ряд авторов рассматривает форму собственности как экономическую, а не юридическую категорию.

Проблемные вопросы темы:

1) понятие и содержание «соседского права», соотношение с категориями «ограничение права собственности» и «обременение права собственности»;

2) обоснование конструкции «право на право»;

3) особенности публичной собственности.

ТЕМА 5. Общая собственность

Содержание темы:

Понятие и основания возникновения общей собственности.

Правовая природа доли в праве долевой собственности. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности. Преимущественное право покупки доли. Расходы по содержанию имущества, находящегося в долевой собственности. Приращение долей. Раздел имущества и выдел доли.

Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности. Общая собственность супругов.

Собственность крестьянского (фермерского) хозяйства.

Рассмотрение вопросов темы следует начать с выделения основной особенности права общей собственности: множественность субъектов на стороне собственника. Целесообразно отграничить «внешние» и «внутренние» отношения в праве общей собственности. Особенностью внешних отношений (между собственниками и третьими лицами) служит то, что правомочия собственности осуществляются по взаимному согласию и волеизъявление собственников вовне является результатом согласованной воли всех собственников. Для понимания сущности общей собственности большее значение имеет обсуждение природы внутренних отношений. Уместно обсудить противоположные позиции по вопросу: вещный и обязательственный характер отношений между собственниками.

ТЕМА 6. Основание возникновения права собственности

Содержание темы:

Первоначальные и производные способы приобретения права собственности.

Приобретение права собственности на движимые вещи. Переработка. Обращение в собственность общедоступных для сбора вещей. Движимые вещи, от которых собственник отказался. Находка. Бездзорные животные. Клад. Бесхозные движимые вещи. Передача движимой вещи.

Приобретение права собственности на недвижимые вещи. Самовольная постройка. Бесхозная недвижимая вещь. Приобретение права собственности на недвижимую вещь по сделке. Государственная регистрация права собственности.

Приобретательная давность.

Изучение темы необходимо начать с понятия оснований приобретения права собственности. Следует обратить внимание на критерии разграничения первоначальных и производных способов приобретения права собственности: критерий правопреемства и критерий воли.

Следует уделить внимание вопросу о различии в основаниях возникновения права собственности на движимые и недвижимые вещи.

Студент должен знать круг лиц, условия и порядок приобретения права собственности на вновь созданную вещь, спецификацию, находку, клад, бесхозную вещь. Особую актуальность имеет обсуждение порядка приобретения права собственности на недвижимые бесхозные вещи. В рамках указанного вопроса следует обсудить, является ли постройка бесхозной недвижимостью на учет правом или обязанностью органа местного самоуправления, может ли приобретаться право собственности на земельный участок как бесхозную вещь.

Особое внимание следует уделить вопросу приобретения права собственности на самовольную постройку. Рассмотрение вопроса требует уяснения следующих положений: 1) условия признания объекта самовольной постройкой; 2) соотношение самовольной постройки и недвижимого имущества; 3) круг лиц, имеющих право требовать приобретения права собственности на самовольную

Необходимо уделить внимание вопросу об основаниях возникновения права общей собственности.

Затем следует перейти к характеристике общей долевой собственности как основного вида общей собственности. Рассмотрение указанного вопроса темы традиционно начинают с выяснения правовой природы доли: реальная доля; идеальная доля; доля в праве. Студент должен знать особенности владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой собственности. На основе анализа действующего законодательства и практики его применения следует обсудить условия приращения доли участника общей собственности: 1) соблюдение установленного порядка улучшения имущества, в том числе порядок преодоления отсутствия согласия других собственников на производство улучшений; 2) характер улучшений, в том числе отличие улучшений от необходимых расходов и расходов на роскошь. Отдельного изучения требует вопрос о преимущественном праве покупки доли: порядок отчуждения доли третьим лицам, сфера применения правила о преимущественном праве покупки, последствия несоблюдения требования о преимущественном праве покупки. Отдельного внимания заслуживает вопрос о разделе имущества и выделе доли. На основе анализа правоприменительной практики можно обсудить оценочные понятия: незначительность доли и отсутствие существенного интереса в использовании имущества как условия денежной компенсации доли без согласия собственника.

Завершающий вопрос темы: особенности общей совместной собственности. Возникновение данного вида общей собственности связано с наличием между участниками особых доверительных отношений. В отличие от долевой собственности согласие участников совместной собственности по владению, пользованию, распоряжению имуществом предполагается. Следует указать, что презумпция согласия является оспоримой. Практическую значимость имеет вопрос о судьбе общего имущества в случае смерти одного из участников совместной собственности.

Проблемные вопросы темы:

- 1) природа иска об определении порядка пользования общим имуществом собственников многоквартирного дома;
- 2) условия предъявления и удовлетворения иска о выделе доли;
- 3) общая долевая собственность поклаждателей на имущество, переданное по договору иррегулярного хранения.

постройку; 4) ответчик по иску о сносе самовольной постройки, о признании права собственности на самовольную постройку; 5) юридические последствия самовольного строительства как правонарушения; 6) условия приобретения права собственности на самовольную постройку: соответствие постройки целевому использованию земельного участка, признакам недвижимости, нарушение постройкой прав и законных интересов других лиц, отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан, обращение лица, осуществившего самовольную постройку, за получением разрешения на строительство. В рамках рассматриваемого вопроса возможно вынести на обсуждение следующий круг вопросов, значимых для правоприменительной практики: 1) является ли самовольной постройкой самовольно реконструированный объект; 2) что означает «существенное нарушение строительных норм и правил» применительно к самовольному строительству; 3) возможно ли признание права собственности на самовольную постройку, если строительство не завершено; 4) как соотносится реконструкция с переустройством и перепланировкой; 5) как соотносятся такие способы защиты права собственности, как признание права собственности на самовольную постройку и сохранение переустроенных (перепланированных) помещений; 6) за кем может быть признано право собственности на самовольную постройку, если земельный участок, на котором она возведена, находится в общей долевой собственности?

Отдельно следует рассмотреть вопрос о приобретении права собственности на имущество на основании договора: способы передачи владения движимым и недвижимым имуществом, момент возникновения права собственности. Особого обсуждения требует проблема приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя. В этой связи следует вспомнить, что добросовестность приобретения имущества у неуправомоченного отчуждателя может исключить применение реституции и указать на некоторые особенности применения правил добросовестного приобретения. Во-первых, добросовестность не может повлиять на разрешение вопроса о недействительности сделки, так как это требование направлено на устранение обязательственного правоотношения. Во-вторых, добросовестность препятствует реституции, если имущество получено не от собственника.

Затем возможно обращение к вопросу о приобретательной дав-

ности как основанию приобретения права собственности, призванному устранить неопределенность в титуле владения. Одной из нерешенных проблем теории и судебной практики применительно к рассматриваемому вопросу служит квалификация характера давностного владения: является ли оно законным или незаконным. Студент должен знать содержание реквизитов приобретательной давности: добросовестность, открытость, непрерывность, владение имуществом как своим собственным; уметь определять момент начала течения приобретательной давности; особенности защиты давностного владельца; особенности правопреемства в давностном владении. Необходимо обсудить вопрос приобретения права собственности в силу приобретательной давности недобросовестным владельцем вещи.

Проблемные вопросы темы:

- 1) признание права собственности на самовольную постройку по давности владения;
- 2) правовая природа иска о сносе самовольной постройки;
- 3) приобретение права собственности от неуправомоченного отчуждателя;
- 4) конструкция вещного договора в гражданском праве.

ТЕМА 7. Основания прекращения права собственности

Содержание темы:

Прекращение права собственности. Приватизация. Национализация. Реквизиция. Конфискация. Отказ от права собственности. Обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника. Прекращение права собственности лица на имущество, которое не может ему принадлежать. Выкуп бесхозно содержимых объектов культурного наследия. Выкуп домашних животных. Изъятие земельного участка для государственных (муниципальных) нужд.

Изучение темы «Основания прекращения права собственности» предполагает соотнесение таких способов прекращения права собственности, предполагающих возникновение права собственности у другого, как национализация, реквизиция и конфискация. При со-

отнесении указанных способов учитывают следующие критерии: юридическое основание прекращения права частной собственности, цель, возмездность или безвозмездность прекращения права собственности, возможность возврата вещи.

Самостоятельного рассмотрения требует вопрос о приватизации как отчуждении государственного или муниципального имущества в собственность физических и юридических лиц. В рамках данного вопроса следует отдельно обсудить: 1) этапы приватизации в РФ; 2) принципы и цели приватизации; 3) объекты приватизации; 4) способы приватизации; 5) итоги приватизации.

Рассмотрение вопроса об изъятии земельного участка для государственных (муниципальных) нужд требует толкования категории «государственные и муниципальные» нужды. Следует обсудить вопрос о том, должен ли орган государственной власти или орган местного самоуправления доказать реальность государственных (муниципальных) нужд. Студент должен знать гарантии, предусмотренные гражданским и земельным законодательством, в случае выкупа земельного участка: уведомление о предстоящем изъятии не позднее чем за один год, предоставление равноценного земельного участка, возмещение правообладателю убытков в полном объеме, возмещение стоимости зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемом земельном участке, и т. д. Кроме того, необходимо уяснить вопрос о круге лиц, имеющих право требовать возмещения убытков, в случае изъятия земельного участка. Возможно предложить для обсуждения и иные вопросы, требующие обращения к судебной практике, в частности: 1) каково толкование категории «выкупная цена земельного участка»; 2) каковы особенности изъятия у собственника земельного участка, обремененного правами третьих лиц; 3) требуется ли обязательная государственная регистрация решения о предстоящем изъятии земельного участка для государственных (муниципальных) нужд и служит ли отсутствие записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество о праве собственности на изымаемый земельный участок основанием к отказу в регистрации обременения права в виде изъятия для государственных (муниципальных) нужд.

Проблемные вопросы темы:

1) особенности разрешения споров об изъятии земельных участков для государственных (муниципальных) нужд, на которых расположены многоквартирные дома;

2) основания признания недействительным акта государствен-

ного органа или органа местного самоуправления как способа защиты гражданских прав;

3) особенности возмещения убытков в случае издания органом государственной власти не соответствующего закону акта.

ТЕМА 8. Ограниченные вещные права

Содержание темы:

Понятие, признаки и виды ограниченных вещных прав. Право постоянного владения и пользования земельным участком. Право застройки земельного участка. Сервитут. Узуфрукт. Социальное пользование. Право пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования земельным участком. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления. Проблема отнесения залога к вещному праву. Право приобретения чужой недвижимой вещи. Право вещной выдачи.

В начале рассмотрения темы необходимо обратить внимание на сущность и назначение вещных прав, состоящее в юридически прочном обеспечении экономически необходимого участия одного лица в праве собственности другого.

Рассматривая ограниченное вещное право как юридически обеспеченную возможность субъекта осуществлять в ограниченном, однако точно определенном законом отношении в своих интересах непосредственное хозяйственное господство над чужой, как правило, недвижимой вещью, следует особо обозначить специфические признаки ограниченных вещных прав, не относимые к признакам права собственности: ограниченное господство над чужой вещью; производность от права собственности; право следования. Целесообразно обсудить вопрос о наделении правом следования субъектов обязательственного правоотношения. Следует указать, что самостоятельный характер ограниченного вещного права в полной мере раскрывается в момент его реализации, когда никто, включая собственника, не вправе помешать господствовать над вещью.

Рассмотрев общую характеристику категории «ограниченное вещное право», необходимо перейти к изучению отдельных видов ограниченных вещных прав. Применительно к конкретному вещному праву студент должен знать круг правообладателей и объ-

ектов, основания его возникновения и прекращения, содержание, возможные способы защиты.

Следует обратить особое внимание на права государственных (муниципальных) юридических лиц на имущество, закрепленное за ними публичным собственником. Тенденцией законодательного регулирования служит постепенный отказ от права хозяйственного ведения и дифференциация права оперативного управления в зависимости от категории субъекта и вида имущества (недвижимое, движимое и особо ценное движимое).

Проблемные вопросы темы:

- 1) соотношение понятий «ограниченное вещное право» и «ограничения права собственности»;
- 2) ограниченные вещные права на земельный участок;
- 3) ограниченные вещные права на жилое помещение;
- 4) отрицательный сервитут как ограниченное вещное право;
- 5) публичный сервитут – ограниченное вещное право или ограничение права собственности (?);
- 6) природа права учреждения самостоятельного распоряжения полученными доходами;
- 7) дифференциация права оперативного управления.

ТЕМА 9. Вещно-правовые способы защиты

Содержание темы:

Соотношение вещно-правовых и обязательствственно-правовых способов защиты.

Истребование имущества из чужого незаконного владения. Условия предъявления и удовлетворения вынужденного иска. Истребование вещи у добросовестного приобретателя. Расчеты при возврате вещи из незаконного владения.

Устранение нарушений вещного права, не связанных с лишением владения. Условия предъявления и удовлетворения негаторного иска.

Освобождение имущества от ареста (исключение из описи).

Признание вещного права.

Начать рассмотрение темы целесообразно с вопроса о месте вещно-правовых способов защиты в системе гражданско-правовых способов защиты субъективных прав, выделив отличительные

признаки вещных способов защиты права собственности и прав на чужие вещи.

Традиционно изучение вещных способов защиты начинают с иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Студент должен усвоить цель и условия предъявления виндикационного иска (наличие у истца титула на владение вещью; утрата истцом фактического владения вещью, сохранение вещи в натуре; возможность конкретизировать вещь при помощи индивидуально-определенных признаков; факт нахождения вещи в незаконном владении ответчика; отсутствие договорных отношений между истцом и ответчиком); условия отказа в удовлетворении виндикационного иска (добросовестность приобретения спорного имущества, возмездность приобретения вещи, выбытие имущества из владения истца по его воле). Оценивая условия удовлетворения виндикационного иска, следует обратить внимание на следующие аспекты: что необходимо понимать под недобросовестным приобретением, какие события объективной действительности могут свидетельствовать о недобросовестности приобретателя, кого необходимо считать неуправомоченным на отчуждение лицом, при каких условиях следует делать вывод о безвозмездности отчуждения, свидетельствует ли об отсутствии воли на выбытие вещи признание сделки недействительной, выбывает ли имущество помимо воли собственника, если основанием для изъятия имущества послужило решение суда.

При рассмотрении вопроса о субъектах, имеющих возможность виндицировать вещь, следует обсудить вопрос о правомерности распространения права на виндикацию на титульных владельцев, не являющихся обладателями ограниченного вещного права на вещь. Практическую значимость имеет и обсуждение вопроса о том, кто имеет преимущество при восстановлении владения: собственник или иной титульный владлец?

Кроме того, следует обсудить вопрос о соотношении виндикации и кондикционного требования; виндикации и применения последствий признания сделки недействительной.

Затем следует приступить к характеристике иска об устранении нарушений права собственности, не связанных с лишением владения. Студент должен уяснить следующие вопросы: круг истцов и ответчиков по негаторному требованию, условия предъявления и удовлетворения негаторного иска, соотношение виндикационного и негаторного исков.

III. ПЛАНЫ СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ

ТЕМА 1. Общие положения о вещном праве

1. *Генезис вещного права в европейском континентальном праве.*
2. *Понятие вещного права. Признаки вещного права. Соотношение вещных и обязательственных прав.*
3. *Принципы вещного права.*
4. *Виды вещных прав. Классификация вещных прав.*
5. *Объекты вещных прав.*
6. *Владение. Владельческая (посессорная) защита.*

Литература

1. Алексеев, В. А. Является ли самостоятельность в обороте критерием отнесения имущества к недвижимому? / В. А. Алексеев // Закон. – 2015. – № 9.
2. Алексеев, В. А. Регистрация прав на недвижимость / В. А. Алексеев. – М. : Проспект, 2001.
3. Баринова, Е. Вещные права – самостоятельная категория? / Е. Баринова // Хозяйство и право. – 2002. – № 7, 8.
4. Бабаев, А. Б. Система вещных прав / А. Б. Бабаев. – М., 2006.
5. Белов, В. А. Очерки вещного права. Научно-полемиические заметки / В. А. Белов. – М., 2016.
6. Белов, В. А. Понятие и определение вещных прав / В. А. Белов // Законодательство. – 2009. – № 6.
7. Белов, В. А. К проблеме содержания вещных прав / В. А. Белов // Законодательство. – 2009. – № 8.
8. Брагинский, М. И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных прав / М. И. Брагинский // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. – М., 1998.
9. Василевская, Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву / Л. Ю. Василевская. – М., 2004.
10. Гамбаров, Ю. С. Вещные права / Ю. С. Гамбаров. – СПб., 1913.
11. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики / под общ. ред. В. А. Белова. – М., 2007.
12. Гражданское уложение / под ред. И. М. Тютрюмова. – Кн. 3 : Вотчинное право. – М., 2008.
13. Иванов, А. А. Основные тенденции развития законодательства

Следующий вопрос темы – иск о признании права собственности. Для уяснения обозначенного вопроса необходимо с учетом действующего законодательства и практики его применения обсудить следующее: 1) сфера применения иска о признании права собственности; 2) виды исков о признании права собственности – правоподтверждающий и правообразующий (признание права на самовольную постройку, приобретение права собственности в силу давностного владения); 3) круг истцов и ответчиков по иску; 4) основания иска о признании права собственности; 5) условия удовлетворения иска; 6) отличие иска о признании права от иных способов защиты; 7) применение исковой давности к искам о подтверждении права собственности. Кроме того, возможно обсуждение вопросов, имеющих практическую значимость: может ли право собственности быть признано за умершим, является ли решение суда о признании права собственности на помещение основанием для регистрации права собственности, если право собственности на здание зарегистрировано за другим лицом, и др.

Заключительный вопрос темы – иск об освобождении имущества от наложения ареста (исключения из описи). Наибольшую сложность при рассмотрении указанного вопроса представляет выявление природы иска об исключении имущества из описи. Необходимо определить круг надлежащих истцов и ответчиков по иску, условия его предъявления, возможность предъявления иска об исключении имущества из описи после реализации арестованного имущества.

Проблемные вопросы темы:

1) способы защиты, направленные на защиту интересов собственника при прекращении права собственности по основаниям, предусмотренным в законе;

2) необходимость законодательного установления универсального способа защиты ограниченных вещных прав наподобие конфессорного иска в римском частном праве;

3) иск о признании зарегистрированного права отсутствующим;

4) соотношение виндикационного иска с иском о признании права;

5) соотношение иска об освобождении имущества от ареста (исключения из описи) с виндикационным иском, негативным иском, иском о признании права собственности.

- о вещных правах / А. А. Иванов // Вестник ВАС. – 2010. – № 12.
14. Иванов, А. А. Экономические основания вещных прав / А. А. Иванов // Закон. – 2015. – № 12.
15. Козырь, О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С. А. Хохлова / отв. ред. А. Л. Маковский. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998.
16. Коновалов, А. В. Владение и владельческая защита в гражданском праве / А. В. Коновалов. – СПб., 2002.
17. Лапач, В. А. Система объектов гражданских прав в законодательстве России : дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / В. А. Лапач. – Ростов н/Д.: Ростов. юрид. ин-т Северо-Кавказ. акад. государственной службы, 2002.
18. Латыев, А. Н. К вопросу о смешанных вещно-обязательственных отношениях / А. Н. Латыев // Сборник докладов и тезисов выступлений на Второй международной научно-практической конференции. – Ростов н/Д., 2007.
19. Латыев, А. Н. В защиту принципа внесения. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 23.05.2016 г. № 304-ЭС15-18474 / А. Н. Латыев // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2016. – № 7.
20. Латыев, А. Н. Дело о недвижимом «Ноевом ковчеге». Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 22.12.2015 г. № 304-ЭС15-11476 / А. Н. Латыев // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2016. – № 2.
21. Медведев, С. Н. Конструкция владения в новейших кодификациях гражданского права / С. Н. Медведев // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2011. – № 3.
22. Новицкая, Т. Е. Вещное право в Гражданском кодексе 1922 г. / Т. Е. Новицкая // Собственность: право и свобода. – М., 1992.
23. Папушина, Е. И. Владение в англо-американском праве / Е. И. Папушина // Вестник гражданского права. – 2018. – № 2. – С. 267–291.
24. Покровский, И. А. Основные вопросы владения в новом Гражданском уложении / И. А. Покровский // Правоведение. – 2011. – № 5.
25. Райхер, В. К. Абсолютные и относительные права / В. К. Райхер // Известия экономического факультета ЛПИ. – 1928. – Вып. 1. – С. 273–306.

26. Рудоквас, А. Владение и владельческая защита в концепции развития гражданского законодательства / А. Рудоквас // Вестник ВАС. – 2009. – № 9.
27. Рудоквас, А. Владение и владельческая защита в проекте изменений ГК РФ / А. Рудоквас // Правоведение. – 2011. – № 5.
28. Савельев, В. А. Сервитут и узурфрукт в классическом римском праве / В. А. Савельев // Журнал российского права. – 2011. – № 11.
29. Савельев, В. А. Владение в римском классическом праве и современное законодательство / В. А. Савельев // Журнал российского права. – 2013. – № 1.
30. Сенчищев, В. И. Государственное регулирование прав на недвижимость и сделок с ней / В. И. Сенчищев // Журнал российского права. – 1999. – № 12.
31. Сеницын, С. А. Вещное право: традиции, новеллы, тенденции развития / С. А. Сеницын // Журнал российского права. – 2014. – № 9.
32. Сеницын, С. А. Numerus clausus и субъективные права: понятие, значение, взаимосвязь / С. А. Сеницын // Вестник гражданского права. – 2014. – № 2. – С. 100–147.
33. Сеницын, С. А. Вещные и абсолютные права: единство и противоположность / С. А. Сеницын // Вестник гражданского права. – 2013. – № 5. – С. 4–64.
34. Скловский, К. И. Владение в ГК / К. И. Скловский // Законодательство. – 2009. – № 5.
35. Суханов, Е. А. К понятию вещного права / Е. А. Суханов // Правовые вопросы недвижимости. – 2005. – № 1.
36. Суханов, Е. А. Сравнительное исследование владения и собственности в английском и в германском праве / Е. А. Суханов // Вестник гражданского права. – 2012. – № 6. – С. 302–316.
37. Суханов, Е. А. Об одном судебном прецеденте / Е. А. Суханов // Вестник гражданского права. – 2017. – № 5. – С. 145–157.
38. Суханов, Е. А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории / Е. А. Суханов // Вестник гражданского права. – 2008. – Т. 8. – № 4. – С. 6–16.
39. Сыродоев, Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество / Н. А. Сыродоев // Государство и право. – 1998. – № 8.
40. Тараданов, Р. А. К вопросу о допустимости придания вспомогательным зданиям, строениям и сооружениям статуса недвижимого имущества. Комментарий к Постановлению Президиума

Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 сентября 2013 года № 1160/13 / Р. А. Тараданов // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2014. – № 6.

41. Томсинова, А. В. Понятие «владения» в ГГУ 1990 г.: критический анализ / А. В. Томсинова // Вестник Московского университета. Серия «Право». – 2011. – № 4.

42. Форманидов, Д. А. Концепция развития законодательства Российской Федерации о вещных правах / Д. А. Форманидов. – Пермь, 2008.

43. Хохлов, С. А. Право собственности и другие вещные права / С. А. Хохлов // Вестник ВАС РФ. – 1995. – № 8.

44. Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. – М., 1995.

45. Шеметова, Н. Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 7.

46. Чубаров, В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости. – М. : Статут, 2006.

47. Гражданское уложение Германии (ГГУ) от 18 августа 1896 года: в редакции от 2 января 2002 года (с изменениями и дополнениями) // Информационный банк «Международное право».

48. Всеобщий гражданский кодекс Австрии от 1 июня 1811 года (с изменениями и дополнениями) // Информационный банк «Международное право».

49. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) от 21 марта 1804 года (с изменениями и дополнениями) // Информационный банк «Международное право».

Задачи

1. ООО «Л» по договору аренды, заключенному на два года, передало во владение и пользование ООО «П» автомобиль. Через пять лет ООО «О», созданное путем реорганизации ООО «Л», обратилось с требованием к ООО «П» о возврате имущества. Последнее ответило отказом. ООО «О» предъявило в суд иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Надлежащий ли способ защиты избран истцом?

Выделите отличия вещных и обязательственных способов защиты гражданских прав.

2. Ш. приобрел при строительстве 15-квартирного дома пять квартир. Во всех квартирах Ш. сделал ремонт и стал сдавать их по договору коммерческого найма. Впоследствии он договорился с собственником о приобретении еще трех квартир. Председатель правления товарищества собственников жилья Винберг обратился к Ш. с требованием произвести отчуждение хотя бы одной квартиры кому-либо из членов товарищества. Винберг указал, что интересы членов товарищества собственников жилья могут пострадать из-за авантюрного характера Ш., имеющего более 50 % голосов на общем собрании домовладельцев и принимающего большинство решений товарищества фактически единолично. Кроме того, как он узнал из газеты, приобретенной в электричке, закон не допускает нахождение в собственности одного лица более трех квартир.

Раздражение Винберга также вызывает тот факт, что последнее время на лестничной клетке стали появляться окурки, пищевые отходы. По мнению Винберга, это напрямую связано с иностранными рабочими, которые снимают одну из квартир Ш.

Винберг пригрозил, что в случае невыполнения его требования он предъявит в суде иск об изъятии квартир Ш. в доход государства.

Обоснованы ли требования председателя правления?

3. С 2002 г. земельный участок Г. был обременен сервитутом в пользу собственника соседнего земельного участка Иванова с целью доступа к колодцу. В 2008 г. И. по договору купли-продажи передал земельный участок А. Г., ссылаясь на то, что собственник господствующего земельного участка изменился, отказался допустить А. на свой земельный участок.

Оцените ситуацию.

4. Петренко и Назаров заключили договор подряда с целью строительства жилого дома для Назарова на земельном участке, принадлежащем последнему на праве собственности. Через три месяца банк, с которым у Назарова был заключен договор банковского вклада на 20 миллионов рублей, обанкротился. Назаров не смог продолжать исполнять обязанности по финансированию строительства и оплате работ, выполненных Петренко.

Вправе ли подрядчик обратить недостроенный объект в свою собственность?

5. ООО заключило договор купли-продажи с АО о приобретении 100 т огурцов. По условиям договора право собственности у покупателя возникало с момента полной оплаты товара. 10 ноября ООО в порядке предоплаты перевело на счет продавца в полном объеме сумму, указанную в договоре. 12 ноября на имущество АО был наложен арест. ООО обратилось с требованием о передаче 100 т огурцов.

Оцените ситуацию.

С какого момента возникает право собственности в случае приобретения товара по договору?

6. К. в 1996 г. приобрела у М. земельный участок. Сделка была оформлена как договор дарения. После приобретения участка К., привлекая как собственные средства, так и средства свекрови Л., построила на земельном участке дом, где постоянно проживали супруги К. и Л.

Поскольку М. требовал окончательного расчета за участок, в 1999 г. ему была выдана доверенность на распоряжение земельным участком и домом.

В суде К. заявила, что на самом деле продажа дома не предполагалась и М. не получал поручения отчуждать дом. Однако в 2000 г. М. продал дом с участком по доверенности своей жене за 100 тыс. рублей. Право собственности на земельный участок и жилой дом было зарегистрировано за женой М.

Л. предъявила иск к К. и М. о признании права собственности на ½ доли в праве общей собственности на дом и признании договора купли-продажи недействительным. В обоснование иска Л. сослалась на то, что участвовала в строительстве дома. Суд в иске Л. отказал в связи с недоказанностью размера доли.

Сделка купли-продажи дома, по мнению суда, вполне законна. Кроме того, М. была признана добросовестным приобретателем дома. Одновременно суд вынес решение о выселении Л. и К., сославшись на ст. 304 ГК РФ.

Оцените ситуацию.

Является ли действительной сделка купли-продажи дома М. по доверенности от К. своей жене?

Кто такой добросовестный приобретатель?

7. Муниципальное образование (арендодатель) заключило договор аренды земельного участка с индивидуальным предпринимателем. В течение действия договора аренды было установлено,

что третье лицо использует земельный участок для складирования стройматериалов. Арендодатель обратился в суд с негативным требованием. Суд отказал в удовлетворении требования со ссылкой на то, что администрация не является владельцем спорного имущества и поэтому не вправе заявлять требования по настоящему спору.

Оцените ситуацию. Что такое двойное владение, опосредованное и непосредственное владение?

ТЕМА 2. Государственная регистрация права на недвижимость

1. Понятие и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2. Виды регистрационных систем.

3. Принципы государственной регистрации. Принцип внесения и принцип противоположимости.

Литература

1. Бевзенко, Р. С. Регистрационный конструктор, или Как создать идеальную регистрационную систему? (К русскому переводу работы Р. Торренса) / Р. С. Бевзенко // Вестник гражданского права. – 2018. – № 2. – С. 202–225.

2. Бевзенко, Р. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения / Р. С. Бевзенко // Вестник гражданского права. – 2011. – № 5.

3. Болдырев, В. А. Содержание государственных реестров как фактор, влияющий на оценку добросовестности участников гражданского оборота / В. А. Болдырев // Нотариус. – 2015. – № 5.

4. Дмитриев, А. В. Государственная регистрация прав на землю в г. Москве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 «Аграрное право, природоресурсное право, экологическое право»; 12.00.03 «Гражданское право, семейное право, гражданский процесс, международное частное право» / А. В. Дмитриев // Московская государственная юридическая академия. – М. : ИСПО-Сервис, 2000.

5. Землякова, Г. Л. Ключевые вопросы применения нового закона о государственной регистрации недвижимости / Г. Л. Землякова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 11.

6. Ильченко, А. Л. Государственная регистрация прав и сделок с

недвижимостью как средство государственного регулирования предпринимательской деятельности : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / А. Л. Ильченко. – М. : Московский государственный университет имени М. В. Ломоносова, 2005.

7. Кирсанов, А. Р. Регистрационное право – формирующаяся отрасль современного российского права / А. Р. Кирсанов // Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права / отв. ред. А. Р. Кирсанов. – М. : Ось-89, 2003.

8. Кравцов, Р. М. Государственная регистрация как способ защиты вещных прав на недвижимое имущество : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право»; семейное право; международное частное право» / Р. М. Кравцов. – М. : ГОУВПО «Всероссийская государственная налоговая академия Министерства Российской Федерации по налогам и сборам», 2004.

9. Кротов, С. М. Принципы ведения реестра прав на недвижимость в Германии, Австрии и Швейцарии / С. М. Кротов // Закон. – 2012. – № 3. – С. 168.

10. Огородников, М. С. Правовая природа акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: анализ концепций исследователей / М. С. Огородников // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – № 5. – С. 69–82.

11. Пискунова, М. Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как правоприменительная деятельность учреждений юстиции // Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика : сборник статей / М. Г. Пискунова, Е. А. Киндеева. – М. : Ось-89, 2005.

12. Синельникова, В. Н. Правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество / В. Н. Синельникова, К. А. Новиков. – М. : изд. дом гос. ун-та – Высшей школы экономики, 2015.

13. Церковников, М. А. Регистрация сделок с недвижимостью во Франции: принцип противопоставимости / М. А. Церковников // Вестник ВАС. – 2012. – № 3.

14. Швабауэр, А. В. Государственная регистрация прав, обременений прав и сделок в гражданском обороте недвижимого имущества : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное

право» / А. В. Швабауэр. – СПб. : Санкт-Петербургский государственный университет, 2011.

15. Швабауэр, А. В. О принципах государственной регистрации прав на недвижимость / А. В. Швабауэр // Юридический мир. – 2010. – № 12.

Задачи

1. ООО и АО заключили договор купли-продажи, согласно которому ООО передало в собственность АО здание. Договор был исполнен сторонами: покупатель оплатил цену недвижимости, а продавец передал ее по акту приема-передачи. Однако из-за убыточности сделки покупатель утратил к ней интерес и уклонился от государственной регистрации права собственности.

Какие способы защиты вправе избрать ООО «Л»?

С какого момента у покупателя возникает право собственности на здание?

2. О. обратился в суд с иском к К. о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок. Требования мотивировал тем, что ответчик уклоняется от государственной регистрации. Ответчик против удовлетворения иска не возражал, обосновывая положение дел тем, что свидетельство о праве собственности забрала супруга, поэтому стороны решили не обращаться в регистрационную службу, а последовали совету «зарегистрировать право собственности через суд».

Оцените ситуацию.

3. Оздоровительный комплекс (продавец) и общество (покупатель) заключили договор купли-продажи нежилых помещений. Стороны исполнили договор: покупатель перечислил покупную цену в полном объеме, продавец передал покупателю недвижимость. Стороны не зарегистрировали переход права собственности на объекты недвижимости. Спустя год после исполнения договора, в отношении продавца возбуждено дело о банкротстве. В ходе процедуры конкурсного производства суд пришел к выводу, что имеются основания для исключения данных объектов недвижимости из конкурсной массы, поскольку стороны исполнили договор купли-продажи, который не был оспорен.

Оцените ситуацию. Возникло ли у покупателя право собственности

сти на соответствующие объекты недвижимости? Свидетельствуют ли о недействительности сделки отсутствие записи в ЕГРН?

4. Продавец заключил договор купли-продажи недвижимости и передал объект во владение покупателя. Переход права собственности не был зарегистрирован. Спустя три недели, продавец продал указанное имущество второму покупателю. В ЕГРН внесена запись о праве второго покупателя. Второй покупатель обратился к первому покупателю с виндикационным иском.

Оцените казус о конкуренции фактического и книжного владения в случае двойной продажи недвижимости.

5. Между юридическими лицами заключен договор купли-продажи нежилого здания. Договор был исполнен обеими сторонами. Однако переход права собственности не был зарегистрирован. Спустя два года, продавец был признан банкротом, еще через шесть месяцев покупатель обратился в суд с иском о признании права собственности на здание.

Верный ли способ защиты избран покупателем?

6. Егорова (продавец) и Соловьев (покупатель) заключили договор купли-продажи недвижимости. Имущество было передано по передаточному акту во владение Соловьева. Однако Егорова уклонялась от государственной регистрации перехода права собственности в связи с неисполнением Соловьевым условия договора в части оплаты отчуждаемого имущества. Соловьев обратился в суд с иском о государственной регистрации права на имущество.

Какое решение должен вынести суд?

Какие способы защиты доступны продавцу?

7. Выделите особенности российской регистрационной системы. Является ли она негативной или позитивной? Обоснуйте.

ТЕМА 3. Общие положения о праве собственности

1. Понятие права собственности. Место права собственности в системе вещных прав.

2. Содержание права собственности. Бремя содержания вещи.

3. Ограничения права собственности в интересах соседей и третьих лиц.

4. Формы и виды права собственности.

Литература

1. Право собственности: актуальные проблемы / под ред.: В. Н. Литовкина, Е. А. Суханова, В. В. Чубарова. – М., 2008.

2. Алексеев, С. С. Право собственности. Проблемы теории / С. С. Алексеев. – М., 2008.

3. Андреев, В. К. Право государственной собственности в России : учеб. пособие / В. К. Андреев. – М., 2004.

4. Венедиктов, В. А. Государственная социалистическая собственность / В. А. Венедиктов. – М., 1948.

5. Винницкий, А. В. Публичная собственность / А. В. Винницкий. – М., 2013.

6. Винницкий, А. В. Институт публичной собственности в праве Франции, Испании и Италии / А. В. Винницкий // Вестник гражданского права. – 2013. – № 4. – С. 215–237.

7. Власова, М. В. Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития : учеб. пособие / М. В. Власова. – М., 2002.

8. Генкин, Д. М. Право собственности в СССР / Д. М. Генкин. – М., 1961.

9. Емелькина, И. А. Институт ограничения права собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и в праве отдельных европейских стран / И. А. Емелькина // Вестник гражданского права. – 2016. – № 2. – С. 79–112.

10. Жаркова, О. А. Актуальные проблемы создания нового объекта недвижимости / О. А. Жаркова // Закон. – 2012. – № 1.

11. Камышанский, В. П. Право собственности: пределы и ограничение / В. П. Камышанский. – М., 2000.

12. Кулагин, М. И. Право собственности / М. И. Кулагин // Избранные труды. – М., 1997.

13. Ланина, О. В. Оговорка о сохранении права собственности в договорных обязательствах / О. В. Ланина. – М., 2014.

14. Лафарг, П. Собственность и ее происхождение / П. Лафарг. – М., 1959.

15. Маттеи, У. Основные положения права собственности / У. Маттеи, Е. А. Суханов. – М., 1999.

16. Микрюков, В. А. Гражданско-правовая функция установления бремени собственности / В. А. Микрюков // Законодательство и экономика. – 2015. – № 5.

17. Мэррилл, Т. У. Что случилось с правом собственности в рамках экономического анализа права? / Т. У. Мэррилл, Г. Э. Смит // Вестник гражданского права. – 2016. – № 1. – С. 222–279.

18. Новиков, К. О понятии недвижимого имущества / К. Новиков // Хозяйство и право. – 2011. – № 11.

19. Рыженков, А. Я. Очерки теории права собственности (прошлое и настоящее) / А. Я. Рыженков, А. Е. Черноморец. – Волгоград, 2005.

20. Скловский, К. И. Собственность в гражданском праве : учеб.-практ. пособие / К. И. Скловский. – 4-е изд. – М., 2008.

21. Суханов, Е. А. Лекции о праве собственности / Е. А. Суханов. – М., 1991.

22. Тархов, В. А. Собственность и право собственности / В. А. Тархов, В. А. Рыбаков. – М., 2002.

23. Хохлов, С. А. Право собственности и другие вещные права / С. А. Хохлов // Вестник ВАС РФ. – 1995. – № 8.

24. Van Erp S., Akkermans B. Cases, Materials and Text on National, Supranational and International Property Law. Oxford and Portland, Oregon, 2012.

Задачи

1. С. составил закрытое завещание, в соответствии с которым передал принадлежащую ему двухкомнатную квартиру в собственность своему брату М. пожизненно, а после смерти последнего – своему внуку И. постоянно. При составлении завещания С. руководствовался тем, что внук ведет разгульный образ жизни и у него есть шанс «остепениться», пока квартирой владеет М. У М. же нет детей, а значит, разумно будет заранее определить, что после его смерти квартира перейдет И.

При вскрытии завещания после смерти С. у нотариуса возникли сомнения по поводу того, как оформить свидетельство о праве на наследство М. и нужно ли как-то зафиксировать права И. На экспертно-методическом совете нотариальной палаты описанная выше ситуация с завещанием вызвала жаркие споры. Одни считали, что И. по данному завещанию никаких прав не приобретает. Другие, напротив, исходили из того, что М. не может стать собственником

квартиры, поскольку последняя в конечном счете должна перейти к И. Третьи предлагали выдать свидетельство о праве на наследство в равных долях М. и И.

Решите дело.

Какое значение имеет бессрочность права собственности? Допустим ли раздел права собственности во времени?

Какие права на квартиру приобрели М. и И.?

Как соотносятся между собой право собственности и другие вещные права?

2. Пенсионер П. приобрел в кредит ряд предметов бытовой техники и интерьера (холодильник, посудомоечную машину и духовой шкаф), но не смог за них вовремя расплатиться. В обеспечение иска банка-кредитора службой судебных приставов-исполнителей названные предметы бытовой техники были арестованы и оставлены на хранение у П. При этом последнему было запрещено ими пользоваться. Судебное разбирательство длилось более года, причем в самый разгар его П. скончался. Вдова и сын оказались единственными наследниками П. по закону.

При оформлении наследства нотариус включил в его состав арестованные предметы бытовой техники по их полной стоимости, против чего наследники решительно возражали. По их мнению, бытовая техника существенно обременена кредитом, размер которого ненамного ниже ее рыночной стоимости. К тому же наследники лишены возможности пользоваться и распоряжаться арестованным имуществом, а значит, согласно п. 1 ст. 209 ГК, не станут его собственниками, а будут лишь нести расходы по его хранению, которые им никто не компенсирует. Нотариус включил бытовую технику в состав наследства исходя из его полной рыночной стоимости.

Решите дело.

Что такое эластичность права собственности? Какими могут быть ограничения (обременения) этого права? Что происходит с правом собственности при отпадении его ограничений (обременений)?

Рассмотрите вариант, при котором судебный пристав-исполнитель арестовал не предметы бытовой техники, а принадлежащую П. на праве собственности квартиру, запретив ею пользоваться.

3. Вавилин и Вавилина проживали в трехкомнатной квартире,

приобретенной Вавилиной в собственность до вступления в брак. В последнее время отношения между супругами испортились. Вавилин полагал, что жена, которая не работала, тратит слишком много денег на дорогостоящие украшения и одежду. Для того чтобы сократить размер необоснованных денежных трат, Вавилин составил перечень необходимых, по его мнению, текущих расходов и показал его жене.

Жена согласилась с перечнем мужа, но заметила, что в него не включены расходы, связанные с содержанием трехкомнатной квартиры. Вавилина заявила, что не намерена в одиночку нести расходы на квартиру, поскольку в ней, кроме нее, проживает сам Вавилин. На это Вавилин возразил, что расходы на квартиру, которая находится в ее собственности, она должна нести самостоятельно. К тому же денежное содержание, которое он предоставляет Вавилиной, вполне достаточно для оплаты соответствующих расходов.

Разрешите спор.

Кто несет бремя содержания жилого помещения?

Изменится ли решение, если с Вавилиными проживала двоюродная сестра Вавилина?

4. В. и У. учредили общество с ограниченной ответственностью. Когда у общества начались финансовые трудности, В. подал на имя директора ООО заявление о своем выходе из общества, в котором содержалось требование выплатить ему стоимость вклада, внесенного в уставный капитал компании при ее регистрации. Свое решение В. мотивировал переездом на постоянное жительство в другой город. В своем заявлении В. просил также по возможности вернуть ему именно те вещи, которые он в свое время вносил в качестве вклада в уставный капитал общества.

Директор ООО Ж., который в принципе не возражал против удовлетворения требований В., усомнился в возможности возврата выходящему участнику именно того имущества, которое составляло его первоначальный вклад, поскольку часть этого имущества уже продана, другая пришла в негодность. Кроме того, директор предложил В. подождать с получением имущества хотя бы два года, до тех пор, пока финансовая ситуация в компании не стабилизируется. Резко против выхода В. из общества выступил У., который, обвинив В. в бегстве из терпящей трудности компании, в знак протеста подал аналогичное заявление о выходе. Кредиторы общества, в свою очередь, восприняли синхронный выход из ООО всех его участни-

ков как попытку вывода активов из компании и пригрозили В., Ж. и У. уголовным преследованием.

Оцените ситуацию.

5. Какие из перечисленных имущественных объектов подпадают под понятие государственной казны: 1) денежные средства в безналичной форме, размещенные на счетах федерального казначейства; 2) имущество Алмазного фонда Российской Федерации; 3) средства федерального бюджета, выделенные по смете бюджетному учреждению; 4) находящийся в ведении Центрального банка РФ золотой запас; 5) средства бюджета муниципального образования; 6) недвижимое имущество – памятники истории и культуры федерального значения, закрепленные на праве хозяйственного ведения за государственным унитарным предприятием; 7) средства, приобретенные бюджетным учреждением в результате использования закрепленного за ним государственного имущества; 8) дикие животные, находящиеся в пределах естественной среды обитания?

Какими известными вам способами государственная собственность может вводиться в хозяйственный оборот?

6. Между жилищным органом территориального управления административного района и органом, регистрирующим права на недвижимое имущество, возник спор о принадлежности жилого помещения, находившегося ранее в составе государственного жилого фонда. Наниматель этого помещения, престарелый гражданин, подал в агентство по приватизации заявку на заключение с ним договора приватизации жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, однако умер до заключения договора. Наследников у нанимателя не оказалось. Иск о включении квартиры в состав наследственной массы никем не предъявлялся. Регистрирующий орган считает, что указанная квартира выбыла из состава государственного фонда и не может без специального судебного решения вновь предоставляться иным лицам в порядке улучшения их жилищных условий. Жилищный орган, напротив, убежден в наличии у него права выдать новый ордер на жилое помещение.

Оцените ситуацию.

Какие аргументы могут предъявить в обоснование своей позиции спорящие стороны? Чьи аргументы кажутся вам более предпочтительными?

7. В письменной форме проведите отграничение ограничения права собственности в интересах соседей от негативного сервитута.

ТЕМА 4. Общая собственность

1. Понятие общей собственности.
2. Основания возникновения общей собственности.
3. Общая долевая собственность. Правовая природа доли.
4. Основания увеличения доли в праве на общее имущество.
5. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности. Преимущественное право покупки доли.
6. Раздел имущества, находящегося в долевой собственности. Выдел доли.
7. Общая совместная собственность.

Литература

1. Амеров, А. Ф. Право на долю в коттедже / А. Ф. Амеров // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2007. – № 5.
2. Беспалов, А. В. Иск об увеличении доли как способ защиты прав участника общей собственности / А. В. Беспалов, А. В. Зарубин // Власть Закона. – 2015. – № 2. – С. 120–124.
3. Буйнова, Ю. Преимущественное право покупки доли в праве собственности на жилье / Ю. Буйнова // Российская юстиция. – 2003. – № 3. – С. 19.
4. Гайдук, Ю. Н. Незначительная доля в праве общей собственности / Ю. Н. Гайдук // Российский судья. – 2014. – № 10.
5. Егоров, А. В. Общая долевая собственность: механизм защиты прав собственников / А. В. Егоров // Вестник гражданского права. – 2012. – № 4. – С. 4–41.
6. Зарубин, А. В. Дробление права собственности и доли в общей собственности / А. В. Зарубин // Актуальные проблемы российского права. – 2018. – № 6. – С. 57–63.
7. Зарубин, А. В. Выкуп доли как способ защиты преимущественного права покупки / А. В. Зарубин // Власть Закона. – 2016. – № 3. – С. 81–86.
8. Зарубин, А. В. Обращение взыскания на долю в праве общей собственности / А. В. Зарубин // Власть Закона. – 2017. – № 2. – С. 136–143.

9. Зарубин, А. В. Приобретение доли в праве общей собственности в силу приобретательной давности / А. В. Зарубин // Российский судья. – 2016. – № 1. – С. 9–14.

10. Комбарова, М. Выделение доли в праве общей собственности / М. Комбарова // Жилищное право. – 2014. – № 11.

11. Лоренц, Д. В. Отчуждение доли в праве общей собственности на недвижимость: изменение роли нотариуса / Д. В. Лоренц // Адвокат. – 2016. – № 12. – С. 33–42.

12. Мейер, Д. И. Русское гражданское право / Д. И. Мейер. – М., 2003.

13. Мисник, Н. Н. Правовая природа общей собственности / Н. Н. Мисник // Правоведение. – 1993. – № 1.

14. Мыскин, А. В. Общая собственность на жилые помещения: теория гражданского права и практика Верховного Суда РФ / А. В. Мыскин. – М. : Статут, 2018. – 128 с.

15. Назарова, С. Зарубежный опыт долевой собственности на недвижимость (квартиру, дом и т. д.) / С. Назарова // Жилищное право. – 2016. – № 6.

16. Общая собственность. Постатейный комментарий главы 16 ГК РФ / под ред. П. В. Крашенинникова. – М., 2009.

17. Певницкий, С. Т. Еще раз о праве общей собственности / С. Т. Певницкий // Нотариус. – 2005. – № 2.

18. Право собственности: актуальные проблемы / под ред.: В. Н. Литовкина, Е. А. Суханова, В. В. Чубарова // Раздел IV. – М., 2008.

19. Скловский, К. И. Собственность в гражданском праве / К. И. Скловский. – М., 1999.

20. Тихомиров, М. Ю. Общее имущество в многоквартирном доме / М. Ю. Тихомиров. – М., 2014.

21. Толчеев, Н. К. Настольная книга судьи по спорам в праве собственности / Н. К. Толчеев, С. В. Потапенко. – М., 2007.

22. Тарасенко, Ю. А. О природе отношений между субъектами общей долевой собственности / Ю. А. Тарасенко // Вещные права: постановка проблемы и ее решение : сборник статей / под ред. М. А. Рожновой. – М., 2011.

23. Филатова, У. Б. Особенности правового регулирования общей долевой собственности в некоторых европейских правовых системах / У. Б. Филатова // Гражданское право. – 2013. – № 5.

24. Черных, А. П. Защита преимущественного права покупки

доли в праве общей долевой собственности / А. П. Черных // Адвокатская практика. – 2006. – № 3.

25. Чефранова, Е. А. Ограниченные вещные права в составе общего имущества супругов / Е. А. Чефранова // Нотариальный вестник. – 2007. – № 4.

26. Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. – М., 2005.

Задачи

1. Г. был отведен земельный участок для индивидуального строительства. Для строительства дома Г. заключил договор подряда с Л. и занял денежные средства в размере 2 млн. рублей у своего друга Б. По окончании строительства в качестве собственника был зарегистрирован Г.

Л. и Б. обратились в суд с иском, требуя, чтобы за каждым из них была признана доля в праве собственности на дом, поскольку они участвовали в его строительстве своим трудом и средствами.

Решите дело.

2. После смерти родителей к трем их детям, достигшим совершеннолетия и проживавшим отдельно от родителей, в порядке наследственного правопреемства перешли квартира, земельный участок и автомобиль.

Каковы правила раздела наследственной массы?

3. Ю. обратился в суд с иском к своему брату об увеличении доли в праве собственности на жилой дом, принадлежащий им в равных долях на основании свидетельства о праве на наследство, ссылаясь на возведение за его счет пристроек и переоборудований, существенно увеличивших размер и стоимость дома.

При каких условиях иск подлежит удовлетворению?

4. И. в 2003 г. приобрел пакет акций. В 2005 г. он заключил брак с Б. Супруги обратились к адвокату за консультацией, являются ли совместной собственностью супругов дивиденды, получаемые ежегодно И. по акциям?

Какое разъяснение должен дать адвокат?

5. Супруги Б. во время брака приобрели жилой дом. Указанный

дом был приобретен в обмен на кооперативную квартиру за счет паевого накопления, которое было внесено частично в сумме 3300 руб. Б. до регистрации брака, а 2800 руб. – совместно супругами во время брака.

После смерти Б. его дочь С. предъявила в суд иск к супруге отца Б. о признании права собственности на часть жилого дома, ссылаясь на то, что дом был приобретен во время брака, является их общей совместной собственностью, в связи с чем открылось наследство на принадлежащую умершему половину дома.

Какое решение должен вынести суд?

6. З. обратилась в суд с иском о признании за ней права собственности на часть дома, указав на то, что состояла в браке с сыном собственника этого дома. В период брака ею совместно с супругом было увеличено и утеплено мансардное помещение в доме, после смерти мужа она принимала участие своими средствами в смене кровли дома. З. просила признать, что мансардное помещение принадлежит ей.

Оцените ситуацию.

7. Администрация муниципального образования обратилась в Арбитражный суд с иском к ООО о признании объекта самовольной постройкой и его сносе. В ЕГРП за ООО зарегистрировано право собственности на часть жилых помещений в многоквартирном доме. Остальные помещения в этом доме зарегистрированы за муниципальным образованием. Для эксплуатации жилого дома был сформирован и поставлен на кадастровый учет земельный участок. Позже указанный многоквартирный дом был снесен. В 2008 г. ООО приступило к строительству нового дома на указанном земельном участке без соответствующих разрешений. Согласно техническому заключению, представленному ответчиком, основные строительные конструкции дома соответствуют градостроительным, строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным и экологическим нормам и правилам.

Оцените ситуацию.

8. Между ООО «Р» и правопреемником АО «С» был заключен договор о долевом участии в строительстве подстанции и ее содержании при эксплуатации. В соответствии с условиями договора и актом приема-передачи ООО «Р» получило право на долю

в размере 2/3. По договору купли-продажи подстанция была продана АО «С» (покупатель), включая долю ООО «Р». Судом было установлено, что договор был совершен с нарушением правил ст. 246 ГК РФ и являлся ничтожной сделкой, однако ООО «Р» было отказано в признании договора недействительным и применении последствий его недействительности, поскольку истек срок исковой давности по соответствующему требованию.

ООО «Р» обратилось в суд с иском к АО «С» об истребовании из незаконного владения 2/3 доли трансформаторной подстанции.

Суд первой инстанции виндикационный иск удовлетворил. Кассационная инстанция отменила это решение, сославшись на то, что предметом виндикации может быть только индивидуально-определенная вещь, существующая в натуре.

Оцените ситуацию.

Подлежит ли иск ООО удовлетворению на основании ст. 301 ГК РФ?

9. Супруги К. – сособственники жилого помещения. В 2010–2012 годах К. не вносил плату за содержание квартиры и коммунальные услуги. К. обратилась в суд с требованием к К. о возмещении убытков, причиненных невнесением платы. Суд отказал в удовлетворении иска, ссылаясь на то, что в спорный период К. не пользовался квартирой помимо своей воли, так как истица чинила препятствия в пользовании жилым помещением, злоупотребляя своим правом.

Обоснованное ли решение вынес суд?

10. Дом, принадлежащий С. и З. на праве общей долевой собственности, был отчужден ими по договору купли-продажи П. Впоследствии С. обратился в суд с требованием о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности. Однако З. возражал против указанных требований.

Оцените ситуацию. Возможна ли реституция помимо воли одного из субъектов права общей собственности?

Дайте оценку судебной практики по обозначенному вопросу.

11. Оцените правовую природу предложения участника долевой собственности о продаже доли. Является ли такое предложение офертой?

12. Проанализируйте судебную практику. Найдите примеры разрешения споров о злоупотреблении участником долевой собственности субъективным правом.

ТЕМА 5. Право собственности на земельный участок

1. *Земельный участок как объект права собственности.*

2. *Возникновение и прекращение права собственности на земельный участок.*

3. *Преимущественное право собственника земельного участка и собственника здания (сооружения).*

4. *Ограничения права собственности на земельный участок.*

Литература

1. Анисимов, А. П. Право муниципальной собственности на земельные участки в Российской Федерации: вопросы теории и практики / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, М. С. Сотникова. – М., 2010.

2. Анисимов, А. П. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности: вопросы теории и практики / А. П. Анисимов, С. В. Дзагоев, Л. Т. Кокоева. – М., 2009.

3. Бевзенко, Р. С. Земельный участок с постройками на нем // Вестник гражданского права / Р. С. Бевзенко. – 2017. – № 1. – С. 9–36 ; № 2. – С. 84–114.

4. Вещные права на землю в избранных фрагментах из Дигест Юстиниана / пер. с лат. ; отв. ред. Л. Л. Кофанов. – М. : Статут, 2006. – С. 131 (перевод 8-й книги – А. А. Григорьева, И. С. Перетерский).

5. Ворожевич, А. ВС РФ разобрался с вопросом о признании права собственности на земельный участок, занятый недвижимым имуществом иного собственника / А. Ворожевич // ЭЖ-Юрист. – 2018. – № 37. – С. 15.

6. Дуксин, П. А. Проблемы возникновения права общей долевой собственности на земельный участок у собственников помещений многоквартирного жилого дома / П. А. Дуксин // Законодательство и экономика. – 2009. – № 6.

7. Жмурко, С. Е. Земельный участок и постройки: особенности владения, пользования и распоряжения. – М. : Редакция «Российской газеты», 2018. – Вып. 10. – 144 с.

8. Землякова, Г. Л. Правовые проблемы раздела земельных

участков, занятых индивидуальными жилыми домами / Г. Л. Землякова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 11. – С. 66–75.

9. Иванов, А. А. О презумпции права государственной собственности на землю в России / А. А. Иванов // Закон. – 2016. – № 6.

10. Кононова, Н. Л. Проблемы регистрации права собственности на земельные участки / Н. Л. Кононова // Нотариус. – 2008. – № 2.

11. Копылов, А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском праве / А. В. Копылов. – М., 2000.

12. Крассов, О. И. Право частной собственности на землю / О. И. Крассов. – М., 2014.

13. Крассов, О. И. Право собственности на землю в странах Европы / О. И. Крассов. – М., 2000.

14. Писарев, Г. А. Приобретение и прекращение права собственности на земельный участок / Г. А. Писарев // Бюллетень нотариальной практики. – 2010. – № 5.

15. Свит, Ю. П. Ограниченные вещные права на землю / Ю. П. Свит // Закон. – 2004. – № 2.

16. Суханов, Е. А. Вещные права на землю в новом Земельном кодексе Российской Федерации / Е. А. Суханов // Экологическое право. – 2003. – № 1.

17. Стародумова, С. Ю. О способах признания права собственности на земельные участки / С. Ю. Стародумова // Адвокат. – 2009. – № 5.

18. Умеренко, Ю. А. Применение института приобретательной давности на земельные участки: спорные вопросы / Ю. А. Умеренко // Современное право. – 2016. – № 9.

19. Умеренко, Ю. А. Возникновение права собственности на земельный участок по основанию приобретательной давности: проблемы практики / Ю. А. Умеренко // Юрист. – 2016. – № 23.

20. Шакирова, З. М. Принудительное прекращение права собственности на земельные участки / З. М. Шакирова // Законность. – 2010. – № 9.

Задачи

1. На основании постановления главы муниципального образования между Т. и муниципальным образованием заключен договор аренды от 31.07.2008 г. сроком на пять лет с предварительным со-

гласованием места размещения объекта земельного участка, с видом разрешенного использования – строительство и эксплуатация торговой базы.

Т. (продавец), осуществив застройку земельного участка и являясь собственником объекта незавершенного строительства, заключил договор купли-продажи данного объекта с К. (покупатель). К., в свою очередь, зарегистрировал право собственности на соответствующий объект, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 06.07.2009 г. и выписками из ЕГРП. Также им было зарегистрировано право собственности на крановый путь.

15.12.2009 г. между администрацией и Т. был расторгнут договор аренды спорного земельного участка.

10.02.2010 г. администрация (арендодатель) и К. (арендатор) заключили договор аренды указанного земельного участка.

По иску общества «А.» суды признали незаконным предоставление в аренду Т. спорного участка, находящегося в районе металлобазы «А.», поскольку, как установлено судами, поступило две заявки от лиц, заинтересованных в предоставлении одного и того же земельного участка в аренду для строительства. Предоставление участка должно было производиться только на торгах.

Общество «А.», посчитав, что администрацией был незаконно предоставлен К. в аренду спорный земельный участок, обратилось в арбитражный суд с иском.

Оцените ситуацию.

2. О. на праве собственности принадлежал земельный участок и расположенный на нем жилой дом. Приняв решение о смене места жительства, О. по договору купли-продажи недвижимости передала И. жилой дом. Как выяснилось, месяцем раньше О. продала земельный участок П.

Оцените ситуацию.

3. КБ обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительными учредительных документов АО в части включения в уставный капитал объектов недвижимости, находящихся на земельном участке, отведенном КБ решением местной администрации. АО, возражая на иск, ссылалось на то, что соответствующие производственные здания находились на балансе у АО.

Оцените ситуацию.

4. Общество «А» является собственником административного здания с пристройкой и подвалом, здания гаража с пристройкой, здания контрольно-пропускного пункта.

В ответ на заявление о предоставлении земельного участка в собственность в порядке п. 1 ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации администрация муниципального района сообщила, что решением Арбитражного суда постановление главы администрации от 19.12.2006 г. № 1343 «О предоставлении земельного участка в аренду обществу “А”» было признано недействительным.

«А», полагая, что регистрацией права собственности на объект недвижимости нарушено его право на выкуп в собственность земельного участка, необходимого для эксплуатации его объектов недвижимости, обратился в суд с иском.

Суд указал, что на испрашиваемом истцом земельном участке расположены не только объекты истца, но и объекты ответчика, поэтому пришел к выводу об отсутствии нарушений прав истца на земельный участок и не нашел правовых оснований для удовлетворения иска.

Оцените ситуацию.

5. К. по договору купли-продажи передал земельный участок О. Переход права собственности был зарегистрирован в установленном законом порядке. В дальнейшем договор купли-продажи был признан недействительным судом. К. обратился в суд с требованием о признании государственной регистрации права собственности на земельный участок на имя О. недействительной. Суд отказал в принятии иска, ссылаясь на то, что избранный истцом способ защиты не предусмотрен действующим законодательством.

Оцените ситуацию. Правомерен ли отказ суда?

6. А. предъявил в администрацию органа местного самоуправления пакет документов, необходимых для предоставления ему как члену садоводческого товарищества земельного участка в собственность, в том числе справку председателя правления о том, что А. является членом товарищества описание местоположения земельного участка и т. д. На основании представленных документов глава органа местного самоуправления издал постановление о предоставлении земельного участка в собственность. Однако впоследствии решение общего собрания садоводческого товарищества об избрании пред-

седателя и решение общего собрания о принятии А. в члены товарищества были признаны недействительными, а прежний владелец земельного участка восстановлен в членах товарищества.

Оцените ситуацию.

Есть ли основания для признания акта органа власти недействительным?

7. Гражданка В. обратилась в суд с иском к ООО «Уфимкабель» (далее – общество) о признании за ней права собственности на долю в праве на земельный участок. Свои требования В. мотивировала следующим.

Право собственности на земельный участок принадлежало ОАО «Уфимкабель». На основании договора об отступном от 25.06.2003 г. ООО «Лаки» приобрело у ОАО «Уфимкабель» недвижимое имущество, расположенное на земельном участке, в виде двух нежилых помещений, расположенных в части первого этажа трехэтажного административно-производственного корпуса. В дальнейшем на основании договора купли-продажи от 09.08.2010 г. ООО «Лаки» продало одно из вышеуказанных нежилых помещений гражданке Р., которая, в свою очередь, по договору купли-продажи от 15.09.2012 г. продала указанное нежилое помещение гражданке В.

По мнению В., одновременно с приобретением в собственность нежилого помещения к ней перешло и право собственности на долю земельного участка.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении требований гражданки В. Вынося решение, суд руководствовался положениями пп. 1 п. 4 ст. 35 ЗК РФ в редакции, действовавшей на момент заключения договора купли-продажи нежилого помещения в здании (от 15 сентября 2012 г.), предусматривающего, что отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением в том числе отчуждения части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка.

Суд исходил из того, что испрашиваемая В. доля в праве собственности на земельный участок предыдущему собственнику нежилого помещения Р. не принадлежала, предметом договора купли-продажи нежилого помещения от 15 сентября 2012 г. не являлась. Переход права собственности на долю в праве на земельный участок в установленном законом порядке не оформлялся и не регистрировался.

Общество стороной сделки, заключенной с истицей, не являлось.

Кроме того, в качестве одного из оснований для отказа в иске суд указал на пропуск истицей срока исковой давности, о чем ответчиком было сделано соответствующее заявление в ходе судебного разбирательства.

Оцените ситуацию. Правомерен ли отказ суда?

8. Проведите сравнительный анализ земельного и гражданского законодательства по вопросу вещных прав на земельный участок.

ТЕМА 6. Право собственности на здание (сооружение), помещение

1. *Право собственности на здание (сооружение).*
2. *Право собственности на объект незавершенного строительства.*
3. *Право собственности на жилое помещение. Права членов семьи и собственника жилого помещения.*
4. *Право собственности на нежилое помещение.*

Литература

1. Брауде, И. Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому праву / И. Л. Брауде. – М. : Госюриздат, 1954.
2. Валявина, Е. Ю. О гражданском обороте объектов незавершенного строительства / Е. Ю. Валявина // Журнал российского права. – 2012. – № 1.
3. Козырь, О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России / Гражданский кодекс России: проблемы, теория, практика: Сборник памяти А. Хохлова / отв. ред. А. Л. Маковский. – М., 1998.
4. Краснова, С. А. Влияние реконструкции, перепланировки и ремонтных работ на тождество объекта недвижимости / С. А. Краснова // Вестник Омского университета. Серия: Право. – 2010. – № 3.
5. Кузьмина, И. Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости / И. Д. Кузьмина. – Томск : изд-во Томского ун-та, 2002.
6. Мыскин, А. В. Общая собственность на жилые помещения: теория гражданского права и практика Верховного Суда РФ / А. В. Мыскин. – М. : Статут, 2018. – 128 с.
7. Трубачев, Е. О. Нежилые помещения как объекты недвижимо-

сти (гражданско-правовой аспект) : дис. ... канд. юрид. наук / Е. О. Трубачев. – Томск, 2009.

8. Кассо, Л. А. Здание на чужой земле / Л. А. Кассо. – М., 1905.
9. Карпухин, Д. В. Приобретательная давность как основание возникновения права собственности на жилое помещение / Д. В. Карпухин // Жилищное право. – 2011. – № 1.
10. Клинов А. О. Правовая природа и понятие нежилого помещения / А. О. Клинов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 10. – С. 16–24.
11. Макеев, П. В. Нежилое помещение: понятие, признаки и его дефиниция / П. В. Макеев // Право и политика. – 2009. – № 2.
12. Новиков, К. А. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве / К. А. Новиков // Вестник Высшего Арбитражного суда. – 2014. – № 5.
13. Паланкоев, И. Нежилое помещение как объект гражданских прав / И. Паланкоев // Гражданское право. – 2007. – № 4.
14. Свердлык, Г. А. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения / Г. А. Свердлык // Жилищное право. – 2008. – № 8.
15. Скловский, К. И. Некоторые проблемы права на нежилое помещение / К. И. Скловский // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 8.
16. Степанов, С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве / С. А. Степанов. – М., 2004.
17. Стрембелев, С. В. Нежилые здания: правовой режим, реконструкция, легализация / С. В. Стрембелев. – М. : Библиотечка «Российской газеты», 2013.
18. Тихомиров, М. Ю. Собственность и иные вещные права на нежилые помещения : практическое пособие / М. Ю. Тихомиров. – М., 2011.
19. Тихомиров, М. Ю. Общее имущество в многоквартирном доме / М. Ю. Тихомиров. – М., 2014.
20. Трубачев, Е. О. Нежилые помещения как объекты недвижимости (гражданско-правовой аспект) : дис. ... канд. юрид. наук / Е. О. Трубачев. – Томск, 2009.
21. Чубаров, В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В. В. Чубаров. – М., 2006.

Задачи

1. ТСЖ обратилось в Арбитражный суд с заявлением о при-

знании незаконным решения Управления федеральной регистрационной службы об отказе в государственной регистрации права общей долевой собственности собственников помещений в доме на земельный участок.

Решением суда первой инстанции заявленные требования удовлетворены, оспариваемые решения регистрирующего органа признаны незаконными. Регистрационная служба обязывалась в месячный срок со дня вступления решения в законную силу осуществить государственную регистрацию права общей долевой собственности собственников помещений в доме ТСЖ на спорный земельный участок.

Постановлением апелляционного суда решение суда первой инстанции изменено. ТСЖ отказано в удовлетворении требований о признании недействительным решения регистрационной службы об отказе в государственной регистрации права общей долевой собственности собственников помещений в доме на земельный участок.

При этом апелляционный суд указал на отсутствие документов, свидетельствующих о том, что земельный участок является неотъемлемой частью общего имущества собственников помещений в доме, а также на отсутствие распорядительного акта соответствующего органа о предоставлении этого земельного участка заявителю.

Оцените ситуацию.

2. З. обратился в суд с требованием о приобретении права собственности в силу приобретательной давности на дом, которым он открыто, добросовестно и непрерывно владеет с 1984 года.

В судебном заседании представитель КУМС возражал против удовлетворения иска, ссылаясь на то, что в силу п. 4 ст. 234 ГК РФ течение срока приобретательной давности начинается не ранее истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям. Согласно статье 90 ГК РСФСР 1964 г., действовавшей на момент начала владения З. жилым домом, было установлено, что исковая давность не распространяется на требования государственных организаций о возврате государственного имущества.

Решите дело.

3. АО обратилось в суд с иском к ООО и Департаменту земельных ресурсов об определении площади земельного участка, занятого зданием дворца культуры и необходимого для его использования, и о признании права на пользование соответствующим земельным участком.

Право собственности на здание дворца культуры, не завершено строительством, было зарегистрировано за АО. Однако впоследствии указанное здание было незаконно изъято у АО и уничтожено ООО.

Утратило ли АО право пользования земельным участком?

4. АО «С» обратилось в арбитражный суд с иском к негосударственному образовательному учреждению «Творчество» о взыскании неосновательного обогащения в виде сбереженных расходов по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и санитарному содержанию придомовой территории. АО «С» выполняло работы по содержанию и ремонту дома, в котором учреждение арендовало нежилое помещение по договору, заключенному с Департаментом управления имуществом. Договором аренды была предусмотрена обязанность учреждения по согласованию с Департаментом участвовать в долевом финансировании ремонта мест общего пользования.

Оцените ситуацию.

5. Между Б. и О. был заключен договор купли-продажи гаража. По передаточному акту гараж передан О. Согласно условиям договора, продавец гарантировал подготовить все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности к покупателю на отчуждаемый гараж не позднее 30 сентября 2012 года, однако принятых на себя обязательств Б. не исполнил. О. обратился в суд с иском к Б. о признании права собственности на гараж. Ответчик не возражал против удовлетворения заявленных требований, пояснив, что документы не переданы истцу в связи с тем, что их оформление является дорогостоящим, поскольку для этого необходимо ехать в другой город.

Оцените ситуацию.

6. На основании решения суда осуществлена государственная регистрация права собственности на незавершенный строительством объект – обустройство котлована и свайного основания под здание торгово-зрелищного центра с офисно-гостиничными номерами. Правительство субъекта РФ обратилось в суд, ссылаясь на то, что указанного объекта на земельном участке не имеется.

Суд апелляционной инстанции, исследовав и оценив представленные доказательства, в том числе заключение судебной строительно-технической экспертизы, руководствуясь пунктом 1 статьи

11, статьями 12, 130, 131, 235 ГК РФ, разъяснениями, приведенными в пункте 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25, в пункте 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22, а также в пункте 24 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73, удовлетворил иск исходя из следующего:

- объект незавершенного строительства, на который за ответчиком зарегистрировано право собственности, фактически отсутствует, спорный объект (котлован и свайное поле) не может быть отнесен к объектам недвижимости;
- строительство на земельном участке не ведется с 2008 года;
- ответчик не имеет прав на земельный участок для ведения строительства, действие предыдущего договора прекращено по истечении предусмотренного срока;
- срок действия ранее выданного разрешения на выполнение строительных работ истек;
- в настоящее время разрешение не может быть продлено ввиду отсутствия оформленного права пользования земельным участком с разрешенным видом использования под строительство объекта.

Оцените ситуацию. Охарактеризуйте понятие и правовой режим объектов незавершенного строительства. Укажите особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

7. Какова судьба здания как объекта права в случае возникновения права собственности на отдельное помещение в здании? Проанализируйте актуальную правоприменительную практику.

8. В письменной форме подготовьте ответ на вопрос «Особенности правового режима “поэтажной” (“жилищной собственности”)».

ТЕМА 7. Приобретение права собственности

1. *Основания и способы приобретения права собственности.*
2. *Первоначальные и производные способы приобретения права собственности.*

3. *Приобретение права собственности по давности владения.*
4. *Приобретение права собственности от неуправомоченного отчуждателя.*
5. *Самовольная постройка.*
6. *Приобретение права собственности на недвижимость по договору.*
7. *Передача движимой вещи.*

Литература

1. Алексеев, В. А. Самовольная постройка и виды недвижимого имущества / В. А. Алексеев // Гражданское право. – 2012. – № 6.
2. Багаев, В. А. Правовое положение давностного владельца в английском и российском праве / В. А. Багаев // Вестник Высшего Арбитражного Суда. – 2014. – № 1.
3. Багаев, В. А. Приобретательная давность на недвижимое имущество и регистрация прав на него / В. А. Багаев // Вестник гражданского права. – 2014. – № 1. – С. 7–30.
4. Багаев, В. А. Приобретение недвижимого имущества по давности владения по российскому и английскому праву : дис. ... канд. юрид. наук / В. А. Багаев. – М., 2015.
5. Бевзенко, Р. С. Вопросы аренды и самовольной постройки в решениях ВАС РФ (комментарии к постановлениям президиума ВАС РФ) / Р. С. Бевзенко // Законодательство. – 2009. – № 1.
6. Бевзенко, Р. С. Операция «Липовые бумажки». К проблеме сноса самовольных построек / Р. С. Бевзенко // Вестник экономического правосудия. – 2016. – № 5.
7. Бехтер, В. А. Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект) : дис. ... канд. юрид. наук / В. А. Бехтер. – Омск, 2016.
8. Блинков, О. Е. Приобретение муниципальными образованиями права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи / О. Е. Блинков // Государственная власть и местное самоуправление. – 2003. – № 5.
9. Будилов, В. М. Приобретение права собственности по договору в концепции вещного права Германии: к дискуссии о развитии российского вещного права / В. М. Будилов. – М., 2015.
10. Волков, Г. А. Вопросы приобретения права собственности на землю по давности владения / Г. А. Волков // Вестник МГУ. – 2000. – № 1.

11. Гумилевская, О. В. Основания приобретения права собственности на самовольную постройку : дис. ... канд. юрид. наук / О. В. Гумилевская. – Краснодар, 2008.
12. Губанищева, М. А. О признании права собственности на земельные участки в силу приобретательной давности / М. А. Губанищева, Д. М. Хлопцов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 8.
13. Иванова, Д. В. Самовольная постройка / Д. В. Иванова // Закон. – 2011. – № 3.
14. Козлов, Е. В. О признании права собственности на самовольную постройку в судебной практике / Е. В. Козлов // Нотариус. – 2008. – № 2.
15. Коновалов, А. В. К вопросу о добросовестности давностного владения / А. В. Коновалов // Вестник гражданского права. – 2016. – № 6. – С. 9–31.
16. Кротов, С. М. Принципы ведения реестра прав на недвижимость в Германии / С. М. Кротов // Закон. – 2012. – № 3.
17. Рудоквас, А. Д. О непрерывном, открытом и добросовестном владении. Цивилистические исследования : сб. науч. трудов / А. Д. Рудоквас ; под ред. : Б. Л. Хаскельберга, Д. О. Тузова. – Вып. 1. – М., 2004.
18. Савина, А. В. Правовой режим самовольной постройки : дис. ... канд. юрид. наук / А. В. Савина. – М., 2010.
19. Селиванов, В. В. Гражданско-правовой режим самовольной постройки и его нормативное закрепление : дис. ... канд. юрид. наук / В. В. Селиванов. – М., 2012.
20. Селифонова, С. Ю. Ответственность за самовольное строительство: признание права собственности или снос? / С. Ю. Селифонова // Налоги. – 2010. – № 33.
21. Скловский, К. И. Отношения собственника с незаконным владельцем и приобретательная давность / К. И. Скловский // Хозяйство и право. – 2001. – № 5.
22. Скудутис, М. В. Спорные моменты отказа в государственной регистрации прав на недвижимость / М. В. Скудутис // Жилищное право. – 2011. – № 5.
23. Терещенко, Е. А. Момент возникновения и прекращения права оперативного управления / Е. А. Терещенко // Ленинградский юридический журнал. – 2013. – № 2.
24. Тихомирова, Л. В. Приобретательная давность. Комментарии

рии и судебная практика / Л. В. Тихомирова, М. В. Тихомиров. – М., 2010.

25. Трепицын, И. Н. Переход права собственности на движимые имущества посредством передачи и соглашения / И. Н. Трепицын // Вестник гражданского права. – 2016. – № 5. – С. 177–211 ; № 6. – С. 107–169 ; 2017. – № 1. – С. 153–226; № 2. – С. 179–236 ; № 3. – С. 153–204 ; № 4. – С. 174–198.

26. Тузов, Д. О. Приобретение имущества от неуправомоченного отчуждателя: сложный юридический состав или приобретательная давность? / Д. О. Тузов // Российская юстиция. – 2003. – № 6.

27. Церковников, М. А. Самовольная постройка (ст. 222) / М. А. Церковников // Вестник ВАС. – 2011. – № 2.

28. Черепяхин, Б. Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву / Б. Б. Черепяхин. – М., 1962.

29. Черепяхин, Б. Б. Приобретение права собственности по давности владения / Б. Б. Черепяхин // Советское государство и право. – 1940. – № 4.

30. Шадрина, Н. А. К вопросу о понятии и значении приобретательной давности / Н. А. Шадрина. – М., 2008.

31. Щербаков, Н. Б. Институт самовольной постройки / Н. Б. Щербаков // Вестник гражданского права. – 2007. – № 2.

Задачи

1. Проектный институт обратился в суд с иском к Комитету по управлению имуществом о признании права собственности на здание, ссылаясь на то, что он фактически добросовестно, открыто и непрерывно пользовался зданием как арендатор в течение 30 лет, неоднократно производил его ремонт, в связи с чем получил право собственности в силу приобретательной давности.

Какое решение должен вынести суд?

2. К фермерскому хозяйству Никифорова пристала корова. Поскольку корову нечем было кормить, фермер ее забил, мясо продал на рынке, а шкуру передал на кожевенный завод. Через месяц объявился собственник коровы.

К кому и какие требования вправе предъявить собственник?

3. Сельскохозяйственный производственный кооператив обратился в регистрирующий орган с заявлением о регистрации права

собственности на используемое им здание производственного назначения и на земельный участок, на котором расположено здание. Не имея возможности представить суду правоустанавливающие документы, кооператив просил зарегистрировать его права как возникшие по давности владения.

Отказывая в регистрации права собственности, регистрирующий орган сослался на невозможность признания бесхозным, а значит, подлежащим приобретению в собственность по давности владения, земельного участка в силу презумпции права государственной собственности на природные ресурсы. Что касается права на расположенное на земельном участке строение, то давность владения им может исчисляться, во-первых, не ранее чем с 1 июля 1990 г., поскольку до этой даты в РСФСР действовал принцип неограниченной виндикации государственной собственности, а во-вторых, только после истечения трехлетней исковой давности, то есть не ранее чем с 1 июля 1993 г.

Обоснован ли отказ в регистрации права собственности?

Возможно ли приобретение в собственность земельного участка и природных объектов по правилам ст. 225 ГК РФ?

4. В 2000 г. Петрова после смерти отца в порядке наследственного правопреемства получила жилой дом. В 2001 г. право собственности на жилой дом было зарегистрировано в ЕГРП.

С какого момента возникло право собственности Петровой на жилой дом?

5. С. в течение десяти лет принадлежал жилой дом в п. Березняки, доставшийся ему от родителей. В связи с отсутствием правоустанавливающих документов С. было отказано в государственной регистрации права собственности на жилой дом. С. обратился в суд с требованием о признании за ним права собственности в силу приобретательной давности. Суд отказал в удовлетворении иска, ссылаясь на нарушение требования непрерывности владения в течение 15 лет, поскольку в течение последних четырех лет С. сдавал дом в аренду К.

Обоснованно ли решение суда?

Назовите реквизиты приобретательной давности.

6. Комитет по управлению имуществом предъявил в суд требова-

ние о признании здания, право собственности на которое зарегистрировано за ООО «А», самовольной постройкой. Ответчик, возражая против иска, указал, что требование не может быть удовлетворено, поскольку его право собственности зарегистрировано в органах Росреестра в установленном порядке и никем не оспаривалось.

Оцените ситуацию.

7. В 2003 г. Л. возвел на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке жилой дом без получения необходимого разрешения на строительство. В 2004 г. Л. обратился в суд с требованием о признании права собственности на самовольную постройку на основании ст. 222 ГК РФ.

Подлежит ли требование Л. удовлетворению? Какие обстоятельства подлежат установлению судом?

8. ООО «С.» осуществило реконструкцию здания, принадлежащего ему на условиях договора аренды, заключенного с АО «Г.». Полагая, что в результате реконструкции здания возник новый объект недвижимого имущества, ООО обратилось в суд с иском о признании права собственности на указанный объект в порядке ст. 222 ГК РФ.

Оцените ситуацию.

Распространяется ли норма ст. 222 ГК РФ на случаи переоборудования недвижимого имущества?

9. АО возвело на земельном участке, находящемся у него в аренде, открытый плавательный бассейн с подогревом и стационарной котельной. АО обратилось в суд с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом о признании права собственности на указанный объект. Суд отказал в иске, мотивировав решение тем, что объект возведен без получения разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию. Надлежащих доказательств обращения истца в уполномоченный орган за выдачей разрешения на строительство представлено не было.

Оцените ситуацию.

10. Прокурор обратился в суд с требованием о признании незаконным бездействия органа местного самоуправления в части принятия мер по постановке на учет недвижимого имущества –

гидротехнического сооружения (ГТС). Суд первой инстанции требование удовлетворил со ссылкой на обязанность муниципального образования по постановке на учет бесхозного ГТС.

Областной суд отменил решение районного суда, указав, что постановка ГТС на учет в качестве бесхозной вещи не влечет возникновения права собственности, обязанностей по содержанию и эксплуатации объекта. Кроме того, принуждение кого-либо к приобретению права собственности противоречит принципам гражданского права.

Оцените ситуацию.

ТЕМА 8. Прекращение права собственности

1. *Приватизация.*
2. *Национализация. Реквизиция. Конфискация.*
3. *Отказ от права собственности.*
4. *Выкуп бесхозно содержимого имущества.*
5. *Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд.*

Литература

1. Белых, В. С. Приватизация государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации: экономико-правовые вопросы / В. С. Белых // Государство и право. – 1995. – № 10.
2. Венецианов, М. В. Экспроприация с точки зрения гражданского права / М. В. Венецианов // Вестник гражданского права. – 2015. – № 1. – С. 176–210.
3. Данельян, А. А. Национализация в современном международном праве / А. А. Данельян // Закон. – 2014. – № 4.
4. Кирсанов, А. Р. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд: возможные пути улучшения // Имущественные отношения в Российской Федерации / А. Р. Кирсанов. – 2017. – № 9.
5. Комарицкий, С. И. Приватизация: правовые проблемы. Курс лекций / С. И. Комарицкий. – М., 2000.
6. Крусс, В. И. Право собственности в контексте российской приватизации: теория и практика / В. И. Крусс // Государство и право. – 2003. – № 9.

7. Кучин, С. А. Изъятие в пользу частного лица: практика Германии и США / С. А. Кучин, Е. Л. Поветкина // Вестник Высшего Арбитражного Суда. – 2014. – № 7.

8. Лунин, В. Приватизация: конституционно-правовые аспекты / В. Лунин // Закон и право. – 2001. – № 7.

9. Поветкина, Е. Л. Изъятие имущества для публичных нужд: цивилистические устои и современные тенденции / Е. Л. Поветкина // Закон. – 2014. – № 2.

10. Петрова, И. В. Проблемы приватизации жилых помещений / И. В. Петрова. – Саратов, 2000.

11. Скворцов, О. Ю. Приватизационное право : учеб. пособие / О. Ю. Скворцов. – М., 1993.

12. Максуров, А. А. Защита Европейским судом по правам человека права собственности при конфискации и национализации имущества / А. А. Максуров // Исполнительное право. – 2010. – № 2.

13. Тихомиров, М. Ю. Реквизиция земельных участков / М. Ю. Тихомиров // Право и экономика. – 2007. – № 9.

14. Таксин, Н. И. Реквизиция как один из случаев принудительного прекращения права собственности на земельные участки / Н. И. Таксин // Юрист. – 2003. – № 3.

Задачи

1. Иностранец, имеющий намерение приобрести предприятие в России, обратился за юридической консультацией. Его интересовало, в каких случаях и на каких условиях действующее законодательство допускает конфискацию, реквизицию и национализацию имущества, находящегося в частной собственности.

Подготовьте консультацию.

2. Росимущество обратилось в регистрационную службу с заявлением о государственной регистрации права федеральной собственности на земельный участок, осуществляемой в связи с разграничением государственной собственности на землю. Регистрационная служба отказала управлению Росимущества в государственной регистрации права собственности, сославшись на абзац 4 п. 1 ст. 20 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Не согласившись с отказом, управление Росимущества обратилось в суд. В суде установлено, что на соответствующем земельном участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие И. Тем не менее суд счел, что регистрация права собственности Российской Федерации на земельный участок не нарушает права И. обратиться в регистрационный орган с заявлением о регистрации права на земельный участок в порядке ст. 263 ГК РФ.

Суд кассационной инстанции отменил решение суда первой инстанции, указав следующее. Поскольку на спорном земельном участке находятся объекты, принадлежащие помимо РФ и физическому лицу, земельный участок не может принадлежать на праве собственности только РФ.

Оцените ситуацию.

3. АО «Центральный рынок» обратилось в суд с заявлением о признании недействительности отказа Государственного комитета по имущественным отношениям в предоставлении в собственность АО земельного участка. На указанном земельном участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие АО на праве собственности. Заявление АО было отклонено комитетом со ссылкой на то, что участок расположен в границах зоны охраны объекта культурного наследия, а потому отнесен к землям, ограниченным в обороте, и не подлежит передаче в частную собственность.

Оцените ситуацию, руководствуясь ст. 5, 4 ФЗ «Об объектах культурного наследия...», ст. 27, 28, 36, 94, 99 Земельного кодекса РФ.

4. ООО обратилось в суд с заявлением о признании недействительным распоряжения КУМС о предоставлении в постоянное (бессрочное) пользование отделению морской инженерной службы Тихоокеанского флота земельного участка. Заявленное требование ООО мотивировало тем, что приобрело по договору купли-продажи у гражданина М. 17 зданий военного городка. Поскольку отчуждение объектов производилось без земельных участков, то в соответствии с п. 1 ст. 36 ЗК РФ ООО имеет право на приобретение земельных участков, занятых зданиями и необходимых для их использования. Из условий договора купли-продажи и свидетельств о государственной регистрации права следует, что ООО приобрело 17 разрушенных объектов, имеющих сохранность от 5 до 38 %.

Какое решение должен вынести суд?

5. Предприниматель Е. являлась арендатором нежилого помещения, которое входило в состав казны муниципального образования. Впоследствии это имущество было передано муниципальному предприятию на праве хозяйственного ведения. Между муниципальным предприятием и Е. был заключен договор купли-продажи нежилого помещения. Предприниматель после приобретения в собственность данного объекта произвела его реконструкцию.

Прокурор обратился в суд иском о признании недействительной притворной сделки, прикрывающей сделку приватизации, в виде двух взаимосвязанных ничтожных сделок и применении последствий недействительности ничтожной сделки.

Подлежит ли иск удовлетворению?

6. Постановлением Правительства области в целях строительства автомобильной дороги принято решение об изъятии путем выкупа земельных участков, в том числе участка, расположенного по адресу: ул. Зеленая, дом 35. Министерство обратилось в УФРС с заявлением о регистрации постановления в качестве обременения на указанный земельный участок. УФРС отказало в государственной регистрации, мотивировав отказ отсутствием государственной регистрации права на соответствующий земельный участок, что, по мнению регистрирующего органа, является препятствием для государственной регистрации.

Оцените ситуацию.

ТЕМА 9. Ограниченные вещные права

1. *Понятие и признаки ограниченных вещных прав.*
2. *Сервитут.*
3. *Право оперативного управления. Право хозяйственного ведения.*
4. *Право постоянного бессрочного пользования земельным участком. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком.*
5. *Эмфитевзис.*
6. *Суперфиций.*
7. *Узуфрукт.*
8. *Иные ограниченные вещные права.*

Литература

1. Ахметьянова, З. А. Вещные права на имущество юридических лиц / З. А. Ахметьянова. – Казань, 2001.
2. Ананьев, А. Г. Сервитутное право и правоотношение / А. Г. Ананьев. – Рязань, 2006.
3. Белов, В. А. Права пользования чужой вещью / В. А. Белов // ВВАС. – 2010. – № 1.
4. Бирюков, А. А. К вопросу о понятии и юридической конструкции сервитута в современном российском праве / А. А. Бирюков // Гражданское право. – 2014. – № 5.
5. Вещные права: постановка проблемы и ее решение : сб. статей / под ред. М. А. Рожновой. – М., 2011.
6. Волочай, Ю. А. Защита права на вид, открывающийся с недвижимой вещи (в аспекте сравнения права России и Германии) // Вестник гражданского права / Ю. А. Волочай. – 2018. – № 2. – С. 75–96.
7. Емелькина, И. А. Вещное право застройки чужого земельного участка / И. А. Емелькина // Вестник ВАС РФ. – 2010. – № 11.
8. Емелькина, И. А. Вещные обременения как ограниченные вещные права на недвижимое имущество / Вестник гражданского права // И. А. Емелькина. – 2009. – № 3. – Т. 9.
9. Емелькина, И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок / И. А. Емелькина. – 2-е изд., испр. и доп. – М. ; Берлин : Инфотропик Медиа, 2013. – 416 с.
10. Емелькина, И. А. Институт ограничения права собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и в праве отдельных европейских стран / И. А. Емелькина // Вестник гражданского права. – 2016. – № 2. – Т. 16.
11. Жюллио де ла Морандьер Л. Гражданское право Франции / пер. с фр. Е. А. Флейшиц. – М., 1960. – Т. 2.
12. Змирлов, К. П. Договор найма имущества по нашим законам / К. П. Змирлов // Журнал гражданского и уголовного права. – 1884. – Кн. 2.
13. Зикун, И. И. Природа залогового права: сравнительно-правовой анализ / И. И. Зикун // Закон. – 2014. – № 5.
14. Кассо, Л. А. Понятие о залоге в современном российском праве / Л. А. Кассо. – М., 1999.
15. Копылов, А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве / А. В. Копылов. – М., 2000.

16. Косарев, И. Э. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (сервитуты) / И. Э. Косарев // Правоведение. – 1996. – № 3.

17. Краснова, Т. С. О регулировании сервитутных отношений в дореволюционной России / Т. С. Краснова // Правоведение. – 2015. – № 1.

18. Краснова, Т. С. Сервитутные типы ограничений (обременений) прав на недвижимость: зарубежный опыт и новеллы российского законодательства / Т. С. Краснова // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2015. – № 1.

19. Краснова, Т. С. Зона прохода и проезда как сервитутный тип ограничения (обременения) права собственности на недвижимое имущество / Т. С. Краснова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 10.

20. Краснова, Т. С. Защита сервитута // Защита гражданских прав: избранные аспекты : сборник статей / под ред. М. А. Рожковой. – М., 2017.

21. Кряжевских, К. П. Право оперативного управления и право хозяйственного ведения государственным имуществом / К. П. Кряжевских. – СПб., 2004.

22. Люшня, А. В. Проблема применимости негаторного иска для защиты сервитутов в российском праве / А. В. Люшня // Законодательство. – 2006. – № 1.

23. Манько, Е. А. Проблемы защиты сервитутов в гражданском праве / Е. А. Манько // Бизнес в законе. – 2008. – № 3.

24. Монахов Д. А. Плата за сервитут / Д. А. Монахов, В. Тиммерманс // Вестник гражданского права. – 2016. – № 4. – С. 9–40.

25. Мейер, Д. И. Права вещные / Д. И. Мейер // Закон. – 2010. – № 3.

26. Оробинский, В. Право на вид / В. Оробинский // Хозяйство и право. – 2011. – № 10.

27. Петров, Д. В. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления / Д. В. Петров. – СПб., 2002.

28. Рудоквас, А. Д. Частные сервитуты в гражданском праве России / А. Д. Рудоквас // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009. – № 4.

29. Рыбалов, А. О. Проблемы классификации гражданских правоотношений : дис. ... канд. юрид. наук / А. О. Рыбалов. – СПб., 2007.

30. Рыбалов, А. О. Абсолютные и относительные права в работе В. К. Райхера / А. О. Рыбалов // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2007. – № 2.

31. Рыбалов, А. О. Экономические блага и гражданский оборот / А. О. Рыбалов // Объекты гражданского оборота : сборник статей. – М., 2007.

32. Рыбалов, А. О. Абсолютность и относительность субъективных прав и правоотношений в работах О. С. Иоффе / А. О. Рыбалов // Очерки по торговому праву : сборник научных трудов. – Ярославль, 2008. – Вып. 15.

33. Рыбалов, А. О. Легальный сервитут в российском праве / А. О. Рыбалов // Вестник гражданского права. – 2010. – № 5.

34. Рыбалов, А. О. О сервитуте света в российском праве / А. О. Рыбалов // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2011. – № 5.

35. Рыбалов, А. О. Краткий обзор положений о праве застройки / А. О. Рыбалов // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2012. – № 10.

36. Рыбалов, А. О. Некоторые вопросы установления публичных сервитутов (на примерах из судебной практики) / А. О. Рыбалов // Закон. – 2016. – № 6.

37. Савельев, В. А. Сервитут и узуфрукт в классическом римском праве / В. А. Савельев // Журнал российского права. – 2011. – № 11.

38. Свит, Ю. П. Ограниченные вещные права на землю / Ю. П. Свит // Закон. – 2004. – № 2.

39. Сеницын, С. А. Развитие учения о вещных правах: рецензия на монографию И. А. Емелькиной «Система ограниченных вещных прав на земельный участок» / С. А. Сеницын // Вестник гражданского права. – 2013. – № 2. – С. 240–258.

40. Суханов, Е. А. Вещные права на землю в новом Земельном кодексе Российской Федерации / Е. А. Суханов // Экологическое право. – 2003. – № 1.

41. Суханов, Е. А. Понятие и виды ограниченных вещных прав / Е. А. Суханов // Вестник МГУ. – Серия 11: Право. – 2002. – № 4.

42. Царев, В. Право самостоятельного распоряжения доходами и имуществом учреждений / В. Царев // Хозяйство и право. – 2009. – № 7.

43. Чефранова, Е. А. Ограниченные вещные права в составе

общего имущества супругов / Е. А. Чефранова // Нотариальный вестник. – 2007. – № 4.

44. Щенникова, Л. В. Сервитут в России: законодательство и судебная практика / Л. В. Щенникова // Законодательство. – 2002. – № 4, 5.

45. Щелкунова, Т. С. Споры, связанные с установлением сервитутов на недвижимое имущество / Т. С. Щелкунова // Арбитражные споры. – 2010. – № 1(49).

Задачи

1. Индивидуальный предприниматель обратился в суд с иском к ООО об установлении частного сервитута на сооружение водопровода и станции перекачки. Проанализировав обстоятельства дела, суд пришел к выводу о том, что целью установления сервитута служит обеспечение интересов заявителя в части оказания ему услуг водоснабжения и водоотведения.

Какое решение должен вынести суд?

Каковы критерии определения платы за пользование сервитутом?

2. В 1998 г. гражданину Б. администрацией г. Арсентьева был предоставлен земельный участок для размещения малярного цеха. При этом установлено ограничение в использовании соседнего земельного участка в виде обязанности ООО «Ф.» обеспечить беспрепятственный доступ к производственному зданию. В 2006 г. Б. приобрел предоставленный ему участок в собственность. Постановлением администрации было прекращено право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком с существующим сервитутом, свидетельство о государственной регистрации от 29 марта 1999 г. погашено.

Ссылаясь на установление в 1998 г. права ограниченного пользования (сервитута) земельным участком в виде беспрепятственного проезда к производственному зданию, Б. обратился в суд с иском о признании права ограниченного пользования земельным участком ООО «Ф.».

Оцените ситуацию.

Изменится ли решение задачи при условии, что Б. приобрел земельный участок в собственность до 1998 г.?

3. Индивидуальный предприниматель обратилась с иском к ад-

министрации и обществу с ограниченной ответственностью «В» об установлении сервитута площадью 308 кв. м в соответствии с прилагаемым планом границ землепользования в отношении земельного участка, а также обязанности ответчиков обеспечить беспрепятственный проезд и снести самовольно возведенное ограждение.

В качестве третьих лиц к делу привлечены управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, в последующем замененное на управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, муниципальное учреждение «Управление имущественных отношений администрации», муниципальное учреждение «Управление архитектуры и градостроительства администрации».

Как указано в иске, предложенный вариант сервитута является оптимальным (удобным и естественным) с позиции соблюдения интересов всех заинтересованных лиц, поскольку предполагает снос самовольно возведенного металлического ограждения, препятствующего проезду на принадлежащий ей земельный участок.

Какие вопросы должен обсудить суд, принимая решение?

4. Бюджетное учреждение осуществляло деятельность, приносящую доход. За счет полученных доходов было приобретено оборудование, которым оснащена одна из лабораторий. При исполнении решения суда о взыскании с учреждения суммы задолженности кредитор потребовал обратить взыскание на оборудование, приобретенное за счет деятельности, приносящей доход. Учреждение против этого возражало, считая, что от взыскания со стороны кредиторов забронировало все имущество бюджетного учреждения независимо от источников его финансирования.

Оцените ситуацию.

5. Унитарное предприятие, владеющее имуществом на праве хозяйственного ведения, заключило договор о сдаче в аренду станков и иного оборудования, в результате чего им было сорвано исполнение государственного заказа. Значительную часть средств, полученных в качестве арендной платы, оно инвестировало в совместную деятельность по строительству аквапарка в рамках договора простого товарищества, заключенного им без согласования с подразделением агентства по управлению федеральным имуществом. В ответ на претензии представителя агентства руководитель предприятия заявил,

что российским законодательством такие действия не запрещены.

Какие ограничения установлены законом в отношении сделок по распоряжению имуществом, закрепленным за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения?

Каким образом могут использоваться поступления от коммерческой деятельности унитарного предприятия?

6. Собственник нежилого помещения предъявил в суд к собственнику другого помещения в этом же здании негаторный иск об устранении препятствий в пользовании имуществом путем беспрепятственного доступа в помещение истца через коридор ответчика. Истец обосновал требования тем, что ответчик запрещает проходить через свой коридор, в которой выходит одна из дверей помещений истца. В ходе рассмотрения дела было установлено, что выход в коридор является запасным и сделан истцом недавно.

Оцените ситуацию.

Надлежащий ли способ защиты избран истцом?

7. Общество обратилось в суд с иском к Л. об установлении бесспорного сервитута для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, принадлежащий ответчику, в целях обслуживания здания истца. В ходе рассмотрения дела судом установлено, что истцом возведен новый объект капитального строительства с новыми техническими характеристиками, право собственности на который в установленном законом порядке истцом не оформлено.

Оцените ситуацию. Укажите условия установления сервитута.

8. Подготовьте в письменной форме ответ на вопрос «Право застройки, vs аренда».

ТЕМА 10. Способы защиты вещных прав

1. Соотношение вещно-правовых и обязательствственно-правовых способов защиты вещных прав. Конкуренция исков при защите вещных прав.

2. Истребование имущества из чужого незаконного владения.

3. Иск об устранении нарушений, не связанных с лишением владения.

4. Освобождение имущества от ареста.
5. Признание права собственности.

Литература

1. Витрянский, В. В. Актуальные проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость // Гражданское право современной России : сб. статей / сост.: О. М. Козырь, А. Л. Маковский. – М. : Статут, 2008.

2. Ворошилова, Г. Г. Иск о признании права собственности как способ защиты права собственности / Г. Г. Ворошилова // Власть Закона. – 2016. – № 4. – С. 208–214.

3. Горбатов, К. А. Признание прав собственности на помещения общего пользования в нежилом здании / К. А. Горбатов // Нота-риус. – 2011. – № 3. – С. 21–26.

4. Гордон, В. М. Иски о признании (часть третья) / В. М. Гордон // Вестник гражданского права. – 2014. – № 2. – С. 183–237.

5. Гордон, В. М. Иски о признании (часть вторая) // Вестник гражданского права / В. М. Гордон. – 2014. – № 1. – С. 177–251.

6. Гордон, В. М. Иски о признании (часть первая) // Вестник гражданского права / В. М. Гордон. – 2013. – № 6. – С. 190–246.

7. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость : науч.-практ. пособие по применению гражданского законодательства / А. В. Зарубин [и др.]. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2014. – 468 с.

8. Губенко, А. В. Иски прокурора об истребовании государственного и муниципального имущества из чужого незаконного владения / А. В. Губенко // Законность. – 2015. – № 7. – С. 13–17.

9. Ерохова, М. А. Комментарий к обзору судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения / М. А. Ерохова, К. С. Усачева // Вестник Высшего Арбитражного Суда. – 2013. – № 8.

10. Зарубин, А. В. Особенности применения вещно-правовых способов защиты к доле в праве общей собственности // Гражданское право. – 2017. – № 5. – С. 21–24.

11. Иванова, Н. Р. Защита права собственности в арбитражном суде: комментарий арбитражной практики / Н. Р. Иванова. – М., 2000.

12. Залугин, С. В. Гражданско-правовая защита права общей собственности / С. В. Залугин // Бюллетень нотариальной практики. – 2007. – № 4.

13. Кабашный, Е. Г. Проблемы виндикации недвижимого имущества у добросовестного приобретателя / Е. Г. Кабашный // Власть Закона. – 2015. – № 3. – С. 188–192.

14. Коновалов, А. В. Владение и владельческая защита в гражданском праве / А. В. Коновалов. – СПб., 2001.

15. Кочеткова, Ю. А. Соотношение вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты права собственности: древнеримские источники и современная Россия / Ю. А. Кочеткова // Актуальные проблемы гражданского права / под ред. М. И. Брагинского. – М., 2000.

16. Кияшко, В. А. Некоторые вопросы предъявления виндикационного и негаторного исков / В. А. Кияшко // Право и экономика. – 2010. – № 1.

17. Латыпов, Д. Н. Особенности признания права как способа защиты гражданских прав / Д. Н. Латыпов // Журнал российского права. – 2013. – № 9. – С. 60–71.

18. Ломидзе, О. О сфере применения негаторного иска / О. Ломидзе, Э. Ломидзе // Хозяйство и право. – 2014. – № 12.

19. Люшня, Ю. В. Проблема применимости негаторного иска для защиты сервитутов в российском праве / Ю. В. Люшня // Законодательство. – 2006. – № 1.

20. Микрюков, В. А. Признание обременения отсутствующим – самостоятельный способ защиты гражданских прав? / В. А. Микрюков // Хозяйство и право. – 2012. – № 11.

21. Моргунов, С. Соотношение виндикации и реституции как способов защиты гражданских прав / С. Моргунов // Хозяйство и право. – 2005. – № 5.

22. Морева, И. М. Правовая природа признания зарегистрированного права отсутствующим / И. М. Морева // Lex russica. – 2016. – № 9. – С. 62–73.

23. Мурзин, Д. В. К вопросу о презумпции недобросовестности ответчика по виндикационному иску / Д. В. Мурзин // Вестник ВАС РФ. – 2007. – № 4.

24. Новоселова, А. А. Вещные иски в гражданском праве / А. А. Новоселова, Т. П. Подшивалов. – Челябинск, 2010.

25. Останина, Е. А. Преобразовательные иски и приобретение вещного права / Е. А. Останина // Иски и судебные решения. – М., 2009.

26. Павлов, Н. В. Отдельные проблемы рассмотрения арби-

тражным судом споров по освобождению имущества от ареста (исключению его из описи) / Н. В. Павлов, Н. Г. Романенко // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 1.

27. Победоносцев, К. П. Курс гражданского права / К. П. Победоносцев. – Ч. 1 : Вотчинные права. – СПб. : Синод. тип., 1896. – 767 с.

28. Подшивалов, Т. П. Соотношение иска об освобождении имущества от ареста и негаторного иска / Т. П. Подшивалов // Современное право. – 2009. – № 4.

29. Подшивалов, Т. П. Определение сферы применения негаторного иска / Т. П. Подшивалов // Современное право. – 2010. – № 2.

30. Потапенко, С. В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. С. В. Потапенко. – М. : Проспект, 2016. – 248 с.

31. Серегина, О. Л. Иск о признании права собственности как особое средство его защиты / О. Л. Серегина // Вестн. Волгogr. гос. ун-та. – 2014. – № 1 (22). – С. 102–105.

32. Скрябин, С. В. Споры о защите владения, права собственности и иных вещных прав: некоторые особенности доказывания / С. В. Скрябин // Власть Закона. – 2010. – № 4 (4). – С. 142–169.

33. Сеницын, С. А. Негаторный иск в российском и зарубежном праве / С. А. Сеницын // Журнал российского права. – 2014. – № 4.

34. Старовойтова, А. С. Признание права как способ защиты вещных прав / А. С. Старовойтова // Актуальные проблемы российского права. – 2018. – № 3. – С. 120–127.

35. Стародумова, С. Ю. К вопросу о способах признания права собственности на земельные участки / С. Ю. Стародумова // Правовые вопросы недвижимости. – 2009. – № 1.

36. Тарабаев, П. Об отсутствии и пороке воли при защите права собственности и иных вещных прав / П. Тарабаев // Хозяйство и право. – 2010. – № 4.

37. Толстой, Ю. К. Проблема соотношения требований о защите гражданских прав / Ю. К. Толстой // Правоведение. – 1999. – № 2.

38. Тужилова-Орданская, Е. М. Понятие и способы защиты прав на недвижимое имущество / Е. М. Тужилова-Орданская. – М., 2007.

39. Усачева, К. А. Негаторный иск в исторической и сравнительно-правовой перспективе // Вестник гражданского права. – 2013. – № 5. – С. 87–119 ; № 6. – С. 84–130.

40. Файзрахманов, К. Р. Признание права или обремене-

ния отсутствующим в системе способов защиты вещных прав / К. Р. Файзрахманов // Актуальные проблемы российского права. – 2016. – № 4 (65). – С. 114–122.

41. Швабауэр, А. В. О судебной защите прав на недвижимое имущество / А. В. Швабауэр // ВВАС. – 2010. – № 11.

42. Шевцов, С. Г. Проблема конкуренции способов защиты вещных прав / С. Г. Шевцов // Арбитражный и гражданский процесс. – 2008. – № 10.

43. Эрделевский, А. Негаторный иск в судебной практике / А. Эрделевский // Хозяйство и право. – 2013. – № 12.

Задачи

1. АО обратилось в суд с иском к ООО об истребовании имущества. В обоснование своих требований истец ссылаясь на то, что это имущество принадлежит ему на праве собственности, поскольку истец приобрел имущество по договору купли-продажи, заключенному с трестом механизации строительных работ. Иск о признании недействительным договора купли-продажи не заявлялся. В судебном заседании выяснилось, что отчуждение трестом государственного имущества в частную собственность АО было совершено с нарушением ст. 25 Закона РСФСР «О собственности в РСФСР», ст. 15 Закона РФ «О приватизации государственных и муниципальных предприятий».

Подлежит ли иск удовлетворению?

2. Индивидуальный предприниматель приобрел здание у АО. В связи с тем, что после заключения договора АО отказалось передать здание, зарегистрировав переход права собственности, предприниматель обратился с иском в суд об истребовании имущества из незаконного владения ответчика.

АО предъявило встречное исковое требование о признании недействительным договора купли-продажи здания на основании ст. 174 ГК РФ в связи с тем, что генеральный директор общества при совершении сделки вышел за пределы ограничений, установленных для него учредительными документами.

Оцените ситуацию.

3. Между ООО «И» и ООО «В» заключен договор купли-продажи помещения от 19.06.2010 г., переданного по акту приема-передачи от 19.06.2010 г. В этот же день стороны договора обратились

в Росреестр с заявлением о государственной регистрации перехода права на данный объект.

Уведомлением от 01.07.2010 г. Росреестр сообщил о приостановлении государственной регистрации перехода права собственности в связи с тем, что постановлением Службы судебных приставов от 01.07.2010 г. на имущество наложен арест. Должнику ООО «И» объявлен запрет на распоряжение данным имуществом.

ООО «В», полагая, что недвижимое имущество принадлежит ему, а не ООО «И», обратилось в суд с иском об освобождении указанного имущества от ареста.

Какое решение должен вынести суд?

4. Истец обратился в суд с иском о признании права доступа к объекту производственного назначения; об обязанности ответчика обеспечить свободный проход, проезд истца к указанному объекту через контрольно-пропускной пункт ответчика по проезжим и пешеходным путям следования, предусмотренным для передвижения к названному объекту всеми способами, предусмотренными для обеспечения прохода, проезда по территории ответчика с соблюдением режима безопасности и сохранности интересов ответчика, по заблаговременно известному ответчику составу работников, а также транспорта, наделенных истцом правом допуска к упомянутому объекту; об обязанности ответчика освободить принадлежащий истцу на праве собственности объект.

Указанные требования были заявлены истцом со ссылкой на статьи 209, 301, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ответчик в процессе рассмотрения возникшего спора дал пояснения, согласно которым он не намерен препятствовать проходу и проезду истца к принадлежащему ему объекту. По мнению ответчика, истец уклоняется от согласования необходимых условий использования принадлежащего ответчику земельного участка.

Оцените ситуацию.

5. ООО «С.» по договору аренды передало ООО «М.» асфальтоукладчик. В течение действия договора арендатор по договору купли-продажи передал указанное имущество ООО «К.». Через год ООО «С.» предъявило иск в суд к ООО «К.» об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Рассмотрение спора было назначено на 25 марта. 26 марта ООО «К.» перевело на расчетный счет АО

покупную цену по договору купли-продажи асфальтоукладчика.

Оцените ситуацию.

Подлежит ли виндикационный иск удовлетворению?

6. Колин (продавец) заключил договор купли-продажи земельного участка с Андреевым (покупатель). Стороны договора составили и подписали передаточный акт. До регистрации перехода права собственности владелец соседнего земельного участка Сидоров стал чинить препятствия в пользовании указанным земельным участком (складировал мусор, что создавало препятствия проезду к земельному участку).

Какой способ защиты надлежит избрать управомоченному лицу?

Кто имеет право на предъявление соответствующего иска:

Колин или Андреев?

7. ООО «Л.» являлось собственником сборно-разборного киоска. Впоследствии обнаружилось, что право собственности на указанный объект зарегистрировано также на имя предпринимателя Ф. как на объект недвижимого имущества.

Оцените ситуацию.

Какой способ защиты должен быть избран заинтересованным лицом?

8. Нежилые помещения на первом этаже двухэтажного здания принадлежали ООО, а на втором – АО. ООО (владелец помещений на первом этаже) перекрыл единственную лестницу, ведущую на второй этаж, лишая тем самым собственника помещений на втором этаже пользования ими.

Какой способ защиты должен быть избран АО?

9. Суд первой инстанции применил по иску конкурсного управляющего холдинговой компании, находящейся в состоянии банкротства, последствия недействительности ничтожной сделки (направленной на отчуждение имущества компании во вред кредиторам) в виде взыскания с другой стороны этой сделки стоимости полученного ею имущества (которое к тому времени уже было отчуждено третьему лицу – ООО). В виндикационном же требовании конкурсного управляющего, заявленном уже против ООО и направленном на истребование самого имущества в натуре, судом было отказано

в связи с признанием ООО добросовестным приобретателем. Апелляционный суд не согласился с решением суда первой инстанции в этой последней части и удовлетворил претензию конкурсного управляющего об истребовании из незаконного владения ООО имущества холдинговой компании. Окружной суд вновь отказал в виндикации.

Коллегия сочла подход окружного суда неправильным, указав следующее: «Действующее законодательство допускает защиту конкурсной массы как путем предъявления арбитражным управляющим иска о признании недействительной первой сделки об отчуждении имущества должника и применении последствий ее недействительности в виде взыскания стоимости отчужденного имущества с первого приобретателя (ст. 61.1, 61.6 Закона о банкротстве), так и путем предъявления иска об истребовании этого же имущества из незаконного владения конечного приобретателя.

Если переданная по недействительной сделке вещь перешла по последующей сделке к третьему лицу, то как соотносятся конкурирующие требования друг с другом? Возможно ли их одновременное осуществление? Препятствует ли осуществление одного из них реализации другого?

10. Часть жильцов многоквартирного дома обратилась с иском к организации, установившей металлическую дверь с кодовым замком при входе в подъезд, об устранении препятствий в пользовании своими жилыми помещениями, поскольку они не высказывали волю на установку двери. При рассмотрении дела было выяснено, что дверь установлена на основании договора подряда между остальными жильцами и организацией.

Оцените ситуацию.

11. Ш. обратилась в суд с иском к организатору торгов и покупателю о признании торгов недействительными и применении реституции. Оснований оспаривания истцом было приведено несколько: ограничение доступа к торгам всех желающих; приведение недостоверной информации о продаваемой квартире в извещении о торгах; составление протокола по результатам торгов с нарушениями, которые не позволяли определить победителя.

Суд первой инстанции иск удовлетворил полностью. Однако в период рассмотрения дела в суде первой инстанции квартира была продана У., которую не привлекли к участию в деле.

На основании жалобы У. суд апелляционной инстанции пересмотрел дело, привлек ее к участию в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, и удовлетворил иск частично: признал торги недействительными, постановил восстановить запись о праве истца и погасить запись о праве У.

Оцените ситуацию. Является ли отобрание вещи судебным исполнителем выбытием вещи по воле собственника?

12. Подготовьте ответ на вопрос «Особенности виндикационной защиты вещных прав на недвижимость».

IV. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ

1. Виды самостоятельной работы

В соответствии с программой курса «Вещное право» видами самостоятельной работы студентов являются: самостоятельное изучение теоретического материала по определенным темам, написание и публичная защита реферата, эссе, решение задач.

1.1. Самостоятельное изучение теоретического материала

Данный вид самостоятельной работы осуществляется студентами на протяжении всего изучения дисциплины «Вещное право» с целью подготовки к семинарским занятиям и итоговой аттестации и проходит прежде всего в форме самостоятельного изучения учебников, научных статей и монографий по темам дисциплины.

Также по заданию преподавателя самостоятельное теоретическое обучение может осуществляться в следующих формах:

а) анализ рекомендованных новейших монографических исследований и журнальных публикаций по выбранной тематике, конспектирование их содержания и обсуждение прочитанного на практических занятиях;

б) участие в подборке литературы для подготовки заключения по конкретному гражданско-правовому спору либо для анализа наиболее актуальных проблем правоприменения, либо для подготовки обзоров по изменениям действующего гражданского законодательства;

в) обобщение изученной литературы и подготовка выступления на практическом (семинарском) занятии.

Примерные темы для подготовки выступлений:

1. Становление и развитие категории «вещное право» в цивилистике.

2. Проблема понимания владения в современной цивилистической науке.

3. Проблема отграничения вещного права от обязательственного права.

4. Объекты вещного права.

5. Нежилое помещение как объект права собственности.
 6. Понятие и признаки ограниченного вещного права.
 7. Содержание права собственности.
 8. Ограничения права собственности в интересах соседей.
 9. Особенности права собственности на земельный участок.
 10. Сервитут и узуфрукт: понятие и соотношение.
 11. Суперфиций и эмфитевзис.
 12. Способы защиты гражданских прав, направленные на защиту интересов собственника при прекращении права собственности по основаниям, предусмотренным в законе.
 13. Иск о признании зарегистрированного права отсутствующим: проблемы правоприменения.
 14. Признание права собственности на самовольную постройку: тенденции правоприменения.
 15. Понятие и условия удовлетворения негаторного иска.
 16. Соотношение виндикационного и реституционного требований.
 17. Соотношение иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения с иском о признании зарегистрированного права отсутствующим.
 18. Условия предъявления и удовлетворения иска о выделе доли.
- Ожидаемым результатом осуществления студентами данного вида самостоятельной работы является получение ими углубленных знаний по вопросам и проблемам дисциплины, выработка важных практических навыков работы с источниками, обобщения и анализа полученной информации, публичного выступления и ведения научной дискуссии.

1.2. Написание и публичная защита реферата, эссе

Реферат

Реферат – это письменный доклад или выступление по определенной теме, в котором собрана информация из нескольких источников. Реферат может являться изложением содержания научной работы. Продуктивный реферат содержит творческое или критическое осмысление реферируемого источника. Продуктивные рефераты делятся на виды: реферат-обзор и реферат-доклад. Реферат-обзор составляется на основе нескольких источников и содержит сопоставление различных точек зрения по вопросу. Реферат-доклад

представляет собой объективную оценку проблемы.

Данный вид самостоятельной работы осуществляется студентами по отдельным темам курса. Выбор темы осуществляется студентом по согласованию с преподавателем, ведущим семинарские занятия.

Объем реферата не должен превышать 15 страниц машинописного текста форматом А4. Страницы реферата должны быть пронумерованы, в конце работы приводится оформленный по правилам список использованных источников.

Реферат должен содержать анализ нормативных правовых источников, постановлений высших судебных инстанций, специальной литературы, судебной практики.

Публичная защита реферата происходит на семинарских занятиях. На защите студенту предлагается подготовить выступление по теме реферата на 5–7 минут. После чего студент должен быть готов ответить на вопросы преподавателя, ведущего семинарские занятия.

Примерный перечень тем рефератов:

1. Категория «вещное право» в римском частном праве.
2. Вещные права в дореволюционном российском праве.
3. Судьба вещного права в советский период развития цивилистики.
4. Классификация вещных прав.
5. Право оперативного управления в действующем законодательстве.
6. Судебная практика по вопросу признания права собственности в силу приобретательной давности.
7. Особенности приобретения права собственности на бесхозяйную недвижимость.
8. Особенности владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности.
9. Приватизация: особенности правового регулирования отдельных этапов.
10. Система способов защиты права собственности и иных вещных прав.
11. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
12. Понятие и принципы национализации.

Эссе

Эссе – прозаическое сочинение небольшого объема, на первом месте которого стоят личность автора, его суждения и полет мысли. Это письменная работа, фокусирующаяся на тезисе с дальнейшим его развитием, обязательно выражающая точку зрения автора на заданную тему.

Эссе предназначено для выражения личных впечатлений и соображений по конкретному явлению или предмету, что не означает исчерпывающей трактовки. Скорее наоборот, субъективность есть замечательная отличительная сторона эссе от научных статей и монографий. Эссе пишется на пяти-девяти листах. Общими у эссе являются не структура, а подход к написанию: выяснение задания, поиск литературных источников и монографий, анализ текста и выработка собственного мнения. Эссе содержат следующие разделы:

Введение.

Представляет задание и утверждает тезис. Может содержать также цель, задачи работы, предмет и объект рассуждений. Вопрос во введении инициализирует рассуждения, аргументационная часть и заключение отвечают на него, а оценка на защите ставит точку.

Цель – развить способность рассуждать на заданную тему и уметь отстаивать собственную точку зрения аргументацией и фактическими доказательствами.

Функция введения – сообщить тему и вызвать интерес у читателя, а также пояснить направления рассуждений и способы их аргументации.

Введение – суть и обоснование выбора темы, состоит из ряда компонентов, связанных логически и стилистически. На этом этапе очень важно правильно сформулировать вопрос, на который будет искаться ответ в аргументационной части. При работе над введением задайте вопросы.

Аргументационная / основная часть.

Группа связанных параграфов по теме, развивающих инициативу введения. Раскрывает поставленный тезис и обосновывает верность мнения автора с использованием фактов, их анализа, синтеза идей и обсуждением результатов.

Теоретические основы выбранной проблемы и изложение основного вопроса предполагают развитие аргументации и обоснованного анализа с использованием имеющихся данных. Здесь содержится главная трудность – написать основной текст. Чтобы

облегчить задачу, важно обратить внимание на подзаголовки и структурирование аргументации; именно здесь необходимо обосновать (логически, используя данные или строгие рассуждения) предположенный анализ.

Хорошо зарекомендовавший себя способ построения любого эссе – использование параграфов, обозначающих ключевые моменты. Говорим о том, что предполагается сделать, и отвечаем на вопрос, хорош ли замысел. Один параграф содержит одно утверждение и аргументированное доказательство. В пределах параграфа рассматривается одна главная мысль.

В зависимости от поставленного вопроса анализ проводится на основе следующих категорий: причина – следствие, общее – особенное, форма – содержание, часть – целое, постоянство – изменчивость. Такой подход поможет добиться поставленной во введении цели.

Заключение.

Подведение итогов сказанному с предложениями и рекомендациями. Декларируется нахождение ответа на тезис введения с узнаваемыми риторическими высказываниями. Итоговые обобщения и аргументированные выводы по теме с указанием области ее применения. Пояснения, подкрепляющие значение основной части. Заключение может содержать указание на применение исследования в практической деятельности.

Примерный перечень тем эссе:

1. Правовая природа права аренды.
2. Ограничения права собственности: понятие и правовая природа.
3. Положительные и отрицательные иски о признании права собственности и иных вещных прав.
4. Соотношение иска о признании права собственности и заявления об установлении факта владения и пользования имуществом.
5. Приобретение права собственности от неуправомоченного отчуждателя.
6. Иск об определении порядка пользования общим имуществом в судебной практике.
7. Негаторный и деликтный иск: проблема разграничения.
8. Злоупотребления правом при использовании вещно-правовых способов защиты гражданских прав.
9. Владельческая (посессорная) защита.

10. Самовольная постройка: понятие и отграничение от иных категорий.

11. Принципы вещного права.

12. Соотношение норм гражданского и земельного законодательства в сфере отношений собственности на земельный участок.

1.3. Решение задач

Данная форма работы студентов позволяет максимальным образом проявить студентам способности к аналитическому мышлению, способствует формированию у студентов навыков самостоятельной творческой работы, повышает их теоретическую и практическую подготовку.

Решая задачи, студент должен продемонстрировать умение работать с литературными источниками, нормативными актами и материалами судебной практики, способность критически их анализировать и делать обоснованные выводы.

Составление задач возлагается на преподавателя, ведущего практические занятия в группе.

Для успешного решения задач необходимо изучить соответствующие разделы или главы учебника, ознакомиться с рекомендованной литературой, проанализировать положения соответствующих нормативно-правовых актов. Решение каждой задачи должно быть развернутым, теоретически обоснованным, содержать полный анализ обстоятельств, вытекающих из ее условий. Выводы необходимо обосновать ссылками на нормы гражданского или иного законодательства. При этом нужно привести полностью (или частично) текст использованной нормы закона с подробным обоснованием необходимости ее применения к конкретному случаю.

Основным правилом при решении задач является то, что фактические обстоятельства, составляющие содержание задачи, рекомендуется считать установленными, поэтому не требуется вводить дополнительные данные. Вместе с тем по спорным вопросам допускается приведение различных подходов и обоснование избранного студентом решения.

Основными нормативно-правовыми актами, необходимыми для решения предложенных казусов, служат:

1) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 22.10.2014 г.);

- 2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 29.12.2014 г.);
- 3) Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (ред. от 29.12.2014 г.);
- 4) Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ (ред. от 21.07.2014 г.);
- 5) Жилищное право Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 29.12.2014 г.);
- 6) Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- 7) Федеральный закон от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. (ред. от 24.11.2014 г.).

Кроме того, при разборе практических заданий выводы студента должны опираться на сложившуюся правоприменительную практику. Студенту следует внимательно ознакомиться со следующими актами:

- 1) Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 01.07.1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»;
- 2) Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»;
- 3) Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»;
- 4) Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»;
- 5) Постановление Пленума ВАС РФ от 30.06.2011 г. № 51 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге»;
- 6) Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»;
- 7) Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2006 г. № 23 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами норм Бюджетного кодекса РФ»;
- 8) Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием

жилого помещения от добросовестного приобретателя, по искам государственных органов и органов местного самоуправления, утвержден Президиумом Верховного Суда РФ от 01.10.2014 г.;

9) Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 г. № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения»;

10) Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 г. № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса РФ»;

11) Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”»;

12) Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 21.07.2009 г. № 132 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами статей 20 и 28 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”»;

13) Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 г. № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения»;

14) Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 05.02.2008 г. № 124 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами отдельных положений статей 40 и 41 ФЗ “О приватизации государственного и муниципального имущества”»;

15) Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»;

16) Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 г. № 13-П «По делу о проверке конституционности п. 4 ст. 292 Гражданского кодекса РФ в связи с жалобой гражданки В. В. Гадаевой»;

17) Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 ст. 167 Гражданского кодекса РФ в связи с жалобами граждан О. М. Мариничевой, А. В. Немировской, З. А. Скляновой, Р. М. Скляновой и В. М. Ширяева».

Основная цель практических занятий – научить студентов понимать смысл закона и применять нормы права к конкретным

жизненным ситуациям. Такие ситуации излагаются в задачах, подавляющее большинство которых имеют в своей основе реальные судебные дела.

Приступая к решению задач, студент должен уяснить сущность возникшего спора и все фактические обстоятельства. Помимо прямо поставленных вопросов при решении задач могут возникнуть дополнительные вопросы, которые студенты должны заранее продумать. Предлагаемое решение должно быть логически аргументировано со ссылкой на действующее законодательство и правоприменительную практику.

V. ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ ПО КУРСУ «ВЕЩНОЕ ПРАВО»

1. Понятие и признаки вещного права. Соотношение вещного и обязательственного права.
2. Вещные права в римском частном праве.
3. Принципы вещного права.
4. Владение.
5. Классификация и виды вещных прав.
6. Понятие права собственности.
7. Содержание права собственности. Ограничения права собственности. Бремя содержания имущества. Риск случайной гибели имущества.
8. Общая долевая собственность.
9. Общая совместная собственность.
10. Объекты права собственности.
11. Понятие и признаки ограниченных вещных прав.
12. Сервитут.
13. Право оперативного управления.
14. Право хозяйственного ведения.
15. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
16. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком.
17. Право застройки.
18. Право постоянного землевладения.
19. Право личного пользования.
20. Ипотека.
21. Право приобретения чужой недвижимой вещи.
22. Право вещной выдачи.
23. Основания возникновения и прекращения права собственности.
24. Приобретение права собственности на бесхозяйную недвижимость.
25. Самовольная постройка.
26. Приобретательная давность.
27. Приватизация.
28. Национализация. Реквизиция. Конфискация.

29. Изъятие земельного участка для государственных (муниципальных) нужд.
30. Государственная регистрация права собственности и иных вещных прав.
31. Право собственности физических лиц.
32. Право собственности юридических лиц.
33. Право государственной и муниципальной собственности.
34. Право собственности на земельные участки.
35. Право собственности на здания (сооружения), жилые и нежилые помещения.
36. Признание права собственности.
37. Истребование имущества из чужого незаконного владения.
38. Иск об устранении нарушений, не связанных с лишением владения.
39. Иск об освобождении имущества от ареста (исключения из описи).
40. Владельческая (посессорная) защита.

VI. ТЕСТЫ

Вариант 1

1. Виндикационный иск – это:
- а) иск об устранении препятствий в пользовании и распоряжении имуществом;
- б) иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения;
- в) иск об освобождении имущества от ареста.
2. Объекты права собственности – это:
- а) вещи;
- б) вещи, результаты работ;
- в) вещи, результаты работ, услуги.
3. Добросовестное владение – это:
- а) незаконное владение при условии, что владелец не знал и не должен был знать о том, что приобретает имущество у неуправомоченного отчуждателя;
- б) законное владение при условии, что владелец не знал и не должен был знать о том, что приобретает имущество у неуправомоченного отчуждателя;
- в) всякое титульное владение.
4. Какие из названных ниже прав являются вещными:
- а) доверительное управление, сервитут;
- б) аренда, сервитут;
- в) право застройки земельного участка, сервитут.
5. Укажите первоначальные способы приобретения права собственности:
- а) клад, находка, приватизация;
- б) спецификация, реквизиция, конфискация;
- в) находка, самовольная постройка, переработка вещи.
6. Укажите условия удовлетворения негаторного иска:
- а) противоправность в действиях ответчика; наличие вредных последствий; причинно-следственная связь между противоправным действием и наличием вреда;

б) противоправность и вина ответчика, чинящего препятствия в пользовании имуществом;

в) противоправность в действиях ответчика и доказанность истцом титула на вещь.

7. С какого момента возникает право собственности на недвижимую вещь в силу приобретательной давности:

а) с момента государственной регистрации права;

б) с момента вынесения судом решения;

в) с момента истечения срока приобретательной давности.

8. Право, дающее возможность управомоченному лицу удовлетворить свой интерес путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства, именуется:

а) обязательственным;

б) относительным;

в) вещным.

9. Кто является ответчиком по виндикационному требованию:

а) фактический владелец вещи;

б) лицо, причинившее вред;

в) лицо, неосновательно обогатившееся за чужой счет.

10. Право собственности на самовольную постройку, созданную на земельном участке лицом, не имеющим прав на соответствующий земельный участок, может быть признано в судебном порядке за указанным лицом при условии:

а) наличия разрешения на строительство;

б) согласования прав на земельный участок к моменту судебного разбирательства;

в) ни при каких условиях не может быть признано за указанным лицом.

11. Кто по общему правилу приобретает право собственности на движимую вещь, изготовленную путем переработки:

а) собственник материалов;

б) лицо, осуществившее переработку;

в) новая вещь поступает в общую собственность собственника материалов и лица, осуществившего переработку.

12. С какого момента возникает право собственности на движимую вещь у приобретателя по договору:

а) с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором;

б) с момента заключения договора, если иное не предусмотрено законом или договором;

в) с момента оплаты, если иное не предусмотрено законом или договором.

13. Изъятие имущества в собственность РФ у собственника в случае наступления чрезвычайных обстоятельств по решению государственных органов с выплатой стоимости имущества именуется:

а) конфискацией;

б) национализацией;

в) реквизицией.

14. Участник общей долевой собственности вправе требовать увеличения своей доли в праве на общее имущество при условии:

а) осуществления за свой счет с согласия других собственников неотделимых улучшений имущества;

б) осуществления за свой счет улучшений имущества;

в) осуществления за свой счет с согласия других собственников отделимых улучшений имущества.

15. Суперфиций – это:

а) право постоянного владения и пользования земельным участком;

б) право застройки чужого земельного участка;

в) право ограниченного пользования чужим земельным участком.

16. Кто является собственником имущества, переданного унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения:

а) любой субъект гражданского права;

б) только лицо, имеющее статус предпринимателя;

в) публично-правовые образования.

17. Абсолютное правоотношение – это:

а) правоотношение, в котором управомоченному лицу противопоставлено определенное количество обязанных лиц;

- б) правоотношение, которое позволяет удовлетворить интересы управомоченного лица путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства;
- в) правоотношение, в котором управомоченному лицу противостоит неопределенный круг обязанных лиц.

18. Узуфрукт – это:

- а) право ограниченного пользования чужой вещью;
- б) право личного владения и пользования чужой вещью;
- в) право получения известной ценности из чужой вещи.

19. Укажите признаки права собственности:

- а) исключительность, эластичность, бессрочность, абсолютность;
- б) право следования, бессрочность, исключительность;
- в) относительность, преимущественность, бессрочность.

20. Укажите условия предъявления виндикационного иска:

- а) между невладеющим собственником и владеющим несобственником нет договорных отношений;
- б) между невладеющим собственником и владеющим несобственником нет договорных отношений; индивидуально-определенная вещь сохранилась в натуре;
- в) между невладеющим собственником и владеющим несобственником нет договорных отношений; вещь сохранилась в натуре.

21. Условием предъявления негаторного иска является:

- а) выбытие имущества из владения собственника;
- б) собственник не лишен владения, но ответчик чинит препятствия в пользовании имуществом;
- в) собственнику причинен вред.

22. С какого момента у учреждения возникает право оперативного управления имуществом:

- а) с момента государственной регистрации;
- б) с момента передачи имущества собственником, если иное не установлено законодательством или решением собственника;
- в) с момента создания учреждения, если иное не установлено законодательством или решением собственника.

23. При наличии каких условий виндикационный иск не подлежит удовлетворению:

- а) ответчик является добросовестным приобретателем;
- б) ответчик приобрел имущество по возмездной сделке;
- в) имущество выбыло из владения собственника по его воле; ответчик приобрел имущество возмездно; ответчик является добросовестным приобретателем.

24. Абсолютный характер защиты вещного права – это возможность:

- а) предъявления иска любому лицу, нарушившему субъективное право;
- б) предъявления иска лицу, с которым управомоченный состоит в договорных отношениях;
- в) предъявления иска к публично-правовым образованиям.

25. Что из нижеперечисленного раскрывает содержание права следования:

- а) восстановление права собственности в прежнем объеме после отпадения сдерживающих ограничений;
- б) переход права собственности не влечет прекращения ограниченного вещного права на имущество;
- в) невозможность одновременного существования двух вещных прав одного и того же вида на одну и ту же вещь.

Вариант 2

1. Кто приобретает право собственности на плоды (доходы) от использования имущества:

- а) титульный владелец вещи;
- б) лицо, использующее вещь на законном основании;
- в) собственник вещи.

2. С какого момента начинается течение срока исковой давности по виндикационному требованию:

- а) с момента выбытия вещи из владения собственника;
- б) исковая давность не распространяется на виндикационные требования;
- в) с момента, когда собственнику стал известен фактический владелец.

3. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за лицом, осуществившим постройку, если:

- а) сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц;
- б) не было получено разрешение на строительство;
- в) не может быть признано в любом случае.

4. Вправе ли кредитор предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания:

- а) да, в любом случае;
- б) да, но только при недостаточности у собственника другого имущества;
- в) нет.

5. Какое право предоставлено законом участникам долевой собственности в случае продажи одним из участников доли с нарушением преимущественного права покупки:

- а) участник вправе в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя;
- б) участник вправе в течение одного года потребовать признания сделки недействительной;
- в) участник вправе в течение трех месяцев предъявить требование о возмещении убытков.

6. Укажите субъектов права хозяйственного ведения:

- а) бюджетные учреждения;
- б) государственные и муниципальные унитарные предприятия;
- в) казенные предприятия.

7. Служит ли вина лица, чинящего препятствия в пользовании имуществом, условием удовлетворения негаторного иска:

- а) да;
- б) нет;
- в) да, если ответчиком является физическое лицо.

8. Укажите признаки ограниченного вещного права:

- а) абсолютность, абсолютный характер защиты, право следования;
- б) бессрочность, относительность, исключительность;

в) относительный характер защиты, преимущественность, исключительность.

9. Казаков украл у Осипова часы и передал их Снегиреву. Кого следует указать как ответчика при предъявлении виндикационного иска:

- а) Снегирева как фактического владельца;
- б) Казакова как причинителя вреда;
- в) Снегирева и Казакова как соответчиков.

10. Укажите реквизиты давностного владения для приобретения права собственности в силу приобретательной давности:

- а) открытое непрерывное владение вещью как своей собственной;
- б) открытое непрерывное добросовестное владение вещью как своей собственной;
- в) законное и непрерывное владение вещью.

11. Право собственности на самовольную постройку может быть признано за собственником земельного участка, не осуществившего строительство, по его требованию:

- а) при наличии разрешения на строительство;
- б) если сохранение самовольной постройки не создает угрозу жизни (здоровью) граждан; не нарушает права и охраняемые законом интересы третьих лиц;
- в) ни при каких условиях не может быть признано за указанным лицом.

12. Эмфитевзис – это:

- а) право ограниченного пользования чужим земельным участком;
- б) право постоянного владения и пользования земельным участком;
- в) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

13. Укажите основания национализации:

- а) федеральный закон;
- б) указ президента;
- в) решение органа государственной власти.

14. С какого момента возникает право собственности на недвижимость у добросовестного приобретателя в случае, если имущество выбыло из владения собственника по его воле и приобретено возмездно:

- а) с момента вынесения решения суда;
- б) с момента государственной регистрации перехода права собственности;
- в) право собственности не может возникнуть у добросовестного приобретателя.

15. Кто вправе предъявить иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения согласно действующему законодательству:

- а) только собственник;
- б) титульный владелец;
- в) собственник и субъект ограниченного вещного права.

16. Несет ли собственник имущества казенного предприятия субсидиарную ответственность по обязательствам предприятия:

- а) нет;
- б) да, при недостаточности имущества казенного предприятия;
- в) только в случае банкротства предприятия, если несостоятельность вызвана решением собственника.

17. Укажите момент перехода доли в праве общей собственности на движимое имущество к приобретателю по договору:

- а) заключение договора, если иное не предусмотрено соглашением сторон;
- б) оплата по договору, если иное не предусмотрено соглашением сторон;
- в) подписание передаточного акта.

18. Вправе ли собственник-арендодатель предъявить виндикационный иск к арендатору о возврате имущества:

- а) да, в любом случае;
- б) нет;
- в) только если вещь, переданная по договору аренды, сохранилась в натуре.

19. Какие из перечисленных гражданских прав относят к ограниченным вещным правам:

- а) право собственности, хозяйственного ведения, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- б) сервитут, право оперативного управления, право постоянного пользования земельным участком;
- в) сервитут, доверительное управление имуществом, право пожизненного наследуемого владения земельным участком.

20. Иванов похитил у Петрова коллекционный нож. Спасаясь от преследования, Иванов выбросил нож в море. Какое требование вправе предъявить Петров к Иванову:

- а) деликтный иск;
- б) виндикационный иск;
- в) негаторный иск.

21. Трехмесячный срок, в течение которого участник долевой собственности вправе требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя в случае продажи доли с нарушением преимущественного права покупки, является:

- а) пресекательным сроком;
- б) сроком исковой давности;
- в) претензионным сроком.

22. Что служит основанием перерыва давностного владения по ст. 234 ГК РФ:

- а) передача имущества по договору аренды другому лицу;
- б) временная утрата вещи;
- в) признание давностным владельцем права собственности на вещь другого лица.

23. Петиторный иск – это:

- а) иск об устранении нарушений права собственности, не связанных с лишением владения;
- б) иск, по которому защита лица основывается только на указании положения лица как фактического обладателя вещи;
- в) иск, посредством которого достигается защита гражданских прав по существу, с установлением их принадлежности определенным лицам и указанием их оснований.

24. Юридически обеспеченная возможность лица осуществлять фактическое господство над вещью называется:

- а) пользование;
- б) владение;
- в) распоряжение.

25. На каком праве принадлежат собственникам квартир в многоквартирном доме общие помещения, несущие конструкции, санитарно-техническое оборудование:

- а) общей долевой собственности;
- б) общей совместной собственности;
- в) праве пользования.

Вариант 3

1. Юридически обеспеченная возможность лица определить судьбу вещи называется:

- а) владение;
- б) пользование;
- в) распоряжение.

2. Укажите объекты сервитута:

- а) недвижимые вещи;
- б) движимые и недвижимые вещи;
- в) личные неимущественные права.

3. Кто может быть ответчиком по негаторному иску:

- а) только собственник соседнего земельного участка;
- б) собственник соседней недвижимости, арендатор, заказчик по договору подряда;
- в) лица, имеющие вещное право.

4. Исковая давность не распространяется на требования:

- а) о сносе самовольной постройки;
- б) о сносе самовольной постройки, возведенной без разрешения и на чужом земельном участке;
- в) о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан.

5. К ограниченным вещным правам не относится:

- а) доверительное управление имуществом;
- б) ипотека;
- в) право оперативного управления.

6. Участник долевой собственности имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество при наличии следующих условий:

- а) неотделимые улучшения имущества осуществлены за счет участника и с соблюдением установленного порядка использования имущества;
- б) улучшения имущества осуществлены за счет участника и с согласия остальных участников долевой собственности;
- в) участник за свой счет осуществляет расходы по содержанию общего имущества.

7. Может ли право собственности на движимое имущество у приобретателя по договору возникнуть с момента оплаты:

- а) может, если это предусмотрено договором;
- б) может, если это предусмотрено договором и вещь является индивидуально-определенной;
- в) не может в любом случае.

8. Клад – это:

- а) сокрытые ценные предметы, собственник которых не может быть установлен либо в силу закона утратил на них право собственности;
- б) сокрытые деньги, собственник которых неизвестен;
- в) зарытые в земле ценные предметы, от права собственности на которые собственник отказался.

9. Укажите субъектов права постоянного бессрочного пользования:

- а) физические лица;
- б) публично-правовые образования;
- в) государственные (муниципальные) учреждения, казенные предприятия.

10. Принцип, согласно которому субъекты, объекты и содер-

жание вещных прав, основание их возникновения и прекращения определяются законом, называется:

- а) принцип фиксации;
- б) принцип типизации;
- в) принцип специалитета.

11. С какого момента возникает право собственности на недвижимое имущество, переходящее в порядке наследственного правопреемства:

- а) с момента государственной регистрации;
- б) с момента принятия наследства;
- в) с момента открытия наследства.

12. При прекращении права застройки на земельный участок здания и сооружения, принадлежащие лицу, имеющему право застройки:

- а) поступают в собственность собственника земельного участка;
- б) подлежат сносу;
- в) остаются в собственности лица, имеющего право застройки.

13. Нормы о приобретении права собственности на самовольную постройку распространяются на:

- а) недвижимое имущество;
- б) движимое и недвижимое имущество;
- в) только здания и сооружения.

14. Право, предоставляющее управомоченному лицу возможность удовлетворить свой интерес без посредничества третьих лиц, именуется:

- а) обязательственным;
- б) абсолютным;
- в) вещным.

15. Казенные, бюджетные, автономные учреждения являются субъектами права:

- а) хозяйственного ведения;
- б) оперативного управления;
- в) оперативного управления и хозяйственного ведения.

16. Предметом ипотеки служат:

- а) исключительно недвижимые вещи;
- б) недвижимые вещи и ограниченные вещные права;
- в) любые вещи.

17. Содержание сервитута составляет:

- а) право ограниченного пользования чужой вещью или запрет собственнику служащей вещи пользоваться ею определенным образом;
- б) право ограниченного пользования чужой вещью или обязанность собственника служащей вещи выполнять какие-либо действия в интересах обладателя сервитута;
- в) право ограниченного пользования чужой вещью.

18. В соответствии с принципами специалитета:

- а) ограниченное вещное право возникает и прекращается с момента государственной регистрации;
- б) объектом вещного права служит индивидуально-определенная вещь;
- в) виды вещных прав должны быть определены законом.

19. Если лицо, нашедшее вещь, откажется от приобретения найденной вещи в собственность, вещь:

- а) поступает в муниципальную собственность;
- б) становится бесхозной;
- в) становится брошенной.

20. Укажите виды вещных прав в ГК РСФСР 1922 г.:

- а) право собственности, право оперативного управления, сервитут;
- б) право собственности, право застройки, залог;
- в) право собственности, право оперативного управления, право хозяйственного ведения.

21. Осуществление одним из участников общей долевой собственности расходов по содержанию общего имущества предоставляет ему право:

- а) требовать соответствующего увеличения своей доли в праве на общее имущество;
- б) требовать возмещения расходов от других участников соразмерно долям;

в) требовать увеличения доли или возмещения расходов по своему усмотрению.

22. Ограниченное вещное право запрещать собственнику служащей вещи пользоваться ею определенным образом называется:

- а) положительным сервитутом;
- б) отрицательным сервитутом;
- в) личным сервитутом.

23. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка по распоряжению общим имуществом может быть признана недействительной по требованию других участников:

- а) в любом случае;
- б) только в том случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или должна была знать об отсутствии согласия других участников на распоряжение общим имуществом;
- в) только в случае недобросовестности участника совместной собственности.

24. Иск об устранении вмешательства в пользование чужой вещью, не связанного с лишением владения, называется:

- а) негаторным;
- б) виндикационным;
- в) освобождение вещи от ареста.

25. С какого момента у учреждения возникает право оперативного управления имуществом:

- а) с момента государственной регистрации;
- б) с момента передачи имущества собственником, если иное не установлено законодательством или решением собственника;
- в) с момента создания учреждения, если иное не установлено законодательством или решением собственника.

Вариант 4

1. К принципам вещного права относятся:

- а) типизация, фиксация, публичность;
- б) абсолютный характер защиты, преимущественность, исключительность;
- в) непосредственность, бессрочность, исключительность.

2. Право на предъявление виндикационного иска имеет:

- а) собственник вещи;
- б) титульный владелец вещи;
- в) лицо, имеющее право пользования вещью.

3. Приобретательная давность служит основанием приобретения права собственности на:

- а) движимое и недвижимое имущество;
- б) движимое имущество;
- в) недвижимое имущество.

4. Укажите виды вещных прав в римском праве:

- а) право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления;
- б) право собственности, чиншевое право, залог, право застройки;
- в) эфитевзис, сервитут, суперфиций, залог.

5. Кто несет риск случайной гибели или порчи имущества:

- а) исключительно собственник имущества;
- б) собственник имущества, если иное не предусмотрено законом или договором;
- в) титульный владелец.

6. Добросовестность приобретателя имеет значение для удовлетворения:

- а) виндикационного иска;
- б) деликтного иска;
- в) негаторного иска.

7. В состав общего имущества супругов не включается:

- а) имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования;
- б) имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования; доходы, полученные от использования результатов интеллектуальной деятельности;
- в) имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака в

дар или в порядке наследования; исключительное право на результат интеллектуальной деятельности, принадлежащее автору.

8. В случае, если недвижимое имущество в результате обременения сервитутом не может быть использовано по целевому назначению:

- а) собственник вправе требовать прекращения сервитута в судебном порядке;
- б) собственник не вправе требовать прекращения сервитута;
- в) сервитут автоматически прекращается.

9. Учреждение является субъектом права:

- а) хозяйственного ведения;
- б) оперативного управления;
- в) собственности.

10. Кто из указанных ниже лиц является ответчиком по негативному требованию:

- а) фактический владелец вещи;
- б) лицо, которое незаконно чинит препятствия в пользовании имуществом;
- в) лицо, которое виновно чинит препятствия в пользовании имуществом.

11. Согласно ГК РСФСР 1964 г., срок исковой давности для виндикации государственного имущества составлял:

- а) три года;
- б) десять лет;
- в) не был ограничен.

12. Что из нижеперечисленного не относится к самостоятельным объектам недвижимого имущества:

- а) объекты незавершенного строительства;
- б) нежилые помещения;
- в) лесные насаждения.

13. Требование об устранении нарушений права собственности, не соединенное с лишением владения, служит:

- а) мерой защиты;
- б) мерой ответственности;

в) способом обеспечения исполнения обязательства.

14. Несет ли собственник казенного учреждения субсидиарную ответственность по долгам учреждения:

- а) нет;
- б) при недостаточности денежных средств учреждения;
- в) при недостаточности движимого и недвижимого имущества учреждения.

15. К первоначальным способам приобретения права собственности относится:

- а) находка, клад, приватизация;
- б) реквизиция, конфискация, национализация;
- в) переработка, находка, самовольная постройка.

16. К признакам вещного права относится:

- а) типизация, фиксация, публичность;
- б) исключительность, непосредственность;
- в) относительность, разумность.

17. Признание права собственности на самовольную постройку относится к:

- а) первоначальным способам приобретения права собственности;
- б) производным способам приобретения права собственности;
- в) исключительным способам приобретения права собственности.

18. Вправе ли кредитор участника общей собственности предъявить требование о выделе доли должника для обращения на нее взыскания:

- а) не вправе;
- б) вправе в любом случае;
- в) только при недостаточности у собственника другого имущества.

19. При наличии каких условий денежные средства и ценные бумаги не могут быть истребованы по виндикационному иску:

- а) ответчик является добросовестным приобретателем;
- б) ответчик является добросовестным приобретателем, и имущество выбыло из владения собственника по его воле;
- в) в любом случае могут быть истребованы в порядке виндикации.

VII. ПРОГРАММА КУРСА «ВЕЩНОЕ ПРАВО»

20. На основании федерального закона право собственности прекращается в силу:

- а) реквизиции;
- б) национализации;
- в) конфискации.

21. Вправе ли фактический владелец – ответчик по виндикационному иску требовать возмещения затрат на неотделимое улучшение имущества в случае его истребования:

- а) не вправе;
- б) вправе, если владелец добросовестный;
- в) вправе в любом случае.

22. Иск, по которому защита лица основывается только на ука­зании положения лица как фактического обладателя вещи без вы­яснения вопроса о праве на вещь, именуется:

- а) посессорным;
- б) петиторным;
- в) виндикационным.

23. В случае, если право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, оспаривание за­регистрированного права осуществляется путем предъявления иска:

- а) о признании права отсутствующим;
- б) об истребовании имущества из чужого незаконного владения;
- в) о признании государственной регистрации недействительной.

24. Какое имущество не может служить объектом права опера­тивного управления:

- а) земельный участок;
- б) денежные средства;
- в) имущество, ограниченное в обороте.

25. С какого момента начинается течение срока исковой давно­сти по виндикационному требованию:

- а) с момента, когда собственник узнал или должен был узнать о вы­бытии вещи из его владения;
- б) с момента, когда собственнику стало известно лицо, в факти­ческом владении которого находится вещь;
- в) с момента нарушения субъективного права.

Тема 1. Исторические аспекты становления и развития вещ­ных прав

Вещные права в римском частном праве. Владение. Эмфитев­зис. Суперфиций. Сервитут. Узуфрукт.

Вещные права в российском дореволюционном законодательстве.

Вещные права в советском гражданском праве. Право собствен­ности. Залог. Право застройки. Ограниченные вещные права госу­дарственных предприятий и учреждений.

Тема 2. Общая характеристика вещного права

Понятие вещного права. Признаки вещного права. Соотношение вещных и обязательственных прав. Объект вещного права. Прин­ципы вещного права. Осуществление вещных прав. Виды вещных прав и их система.

Тема 3. Владение

Понятие владения. Субъекты владения. Объекты владения. При­обретение владения.

Законное владение. Незаконное владение: добросовестное и не­добросовестное.

Защита владения.

Тема 4. Право собственности

Понятие, признаки и сущность права собственности. Содержа­ние права собственности. Объекты права собственности. Соотно­шение права собственности и интеллектуальных прав на результа­ты интеллектуальной деятельности.

Право собственности граждан. Право собственности юридиче­ских лиц. Право государственной и муниципальной собственности.

Тема 5. Общая собственность

Понятие и основания возникновения общей собственности.

Правовая природа доли в праве долевой собственности. Вла­дение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности. Преимущественное право покупки доли.

Расходы по содержанию имущества, находящегося в долевой собственности. Приращение долей. Раздел имущества и выдел доли.

Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности. Общая собственность супругов.

Тема 6. Основание возникновения права собственности

Первоначальные и производные способы приобретения права собственности.

Приобретение права собственности на движимые вещи. Переработка. Обращение в собственность общедоступных для сбора вещей. Движимые вещи, от которых собственник отказался. Находка. Бездзорные животные. Клад. Бесхозные движимые вещи. Передача движимой вещи.

Приобретение права собственности на недвижимые вещи. Самовольная постройка. Бесхозная недвижимая вещь. Приобретение права собственности на недвижимую вещь по сделке. Государственная регистрация.

Приобретательная давность.

Тема 7. Основания прекращения права собственности

Прекращение права собственности. Приватизация. Национализация. Реквизиция. Конфискация. Отказ от права собственности. Обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника. Прекращение права собственности лица на имущество, которое не может ему принадлежать. Выкуп бесхозно содержимых объектов культурного наследия. Выкуп домашних животных. Выкуп земельного участка для государственных (муниципальных) нужд.

Тема 8. Ограниченные вещные права

Понятие, признаки и виды ограниченных вещных прав.

Право постоянного владения и пользования земельным участком.

Право застройки земельного участка.

Сервитут. Узупфрукт. Социальное пользование.

Право пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования земельным участком.

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления.

Проблема отнесения залога к вещному праву.

Право приобретения чужой недвижимой вещи.

Право вещной выдачи.

Тема 9. Вещно-правовые способы защиты

Соотношение вещно-правовых и обязательственно-правовых способов защиты.

Истребование имущества из чужого незаконного владения. Условия предъявления и удовлетворения вынужденного иска. Истребование вещи у добросовестного приобретателя. Расчеты при возврате вещи из незаконного владения.

Устранение нарушений вещного права, не связанных с лишением владения. Условия предъявления и удовлетворения негаторного иска.

Освобождение имущества от ареста (исключение из описи).

Признание вещного права.

ХIII. НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ НЕГАТОРНОГО ИСКА

Вопросу разграничения сферы применения деликтного и негаторного исков, широко обсуждаемому в зарубежных правовых порядках, в первую очередь в германском праве, в отечественной литературе и правоприменительной практике до недавних пор уделялось мало внимания. Изменение тенденции вызвано, в первую очередь, расширением сферы применения негаторного иска за рамки защиты права собственности от неправомерного присвоения сервитута и иного сходного права. Схожесть негаторного и деликтного исков обусловлена характером основной реализуемой функции – восстановление положения, существовавшего до нарушения права. Широкая негаторная формула защиты в порядке ст. 304 ГК РФ, устанавливающая возможность устранения любых нарушений вещного права, не связанных с лишением владения, с одной стороны, и возможность предъявления деликтного иска в случае причинения вреда, с другой стороны, дают повод предполагать возможность конкуренции исков в ситуации устранения нарушений, не связанных с лишением владения. Следует отметить и чрезвычайно скудное законодательное регулирование негаторной защиты, что вынуждает суды обращаться к терминологии деликтной ответственности при защите вещных прав.

Условия удовлетворения исков существенно различаются. Общие условия возмещения причиненного вреда давно изучены и не вызывают особых возражений: противоправность действий причинителя, наличие вредных последствий, причинно-следственная связь между противоправным поведением и наступившими последствиями, вина причинителя вреда. Точка зрения по вопросу об условиях негаторной защиты окончательно не устоялась. Бесспорным условием служит доказанность истцом факта нарушения принадлежащих ему правомочий со стороны третьего лица. Судебная практика в целом последовательна в вопросе о противоправном характере действий ответчика как условия негаторной защиты. Однако в литературе обосновано и противоположное суждение. Вина ответчика не является обстоятельством, имеющим значение для защиты в порядке ст. 304 ГК РФ. Однако поиск оптимального и справедливого решения заставляет суд учитывать субъективную сторону негаторного нарушения.

Различия условий негаторной защиты и деликтной ответственности обусловлены особенностями притязаний: устранение нарушений права в первом случае и требование о возмещении убытков во втором. Поскольку негаторный иск является вещным, он не может состоять в денежном требовании, хотя и может быть с ним сопряжен.

Следует указать и на несовпадение субъектов требований. Истец по негаторному требованию – собственник или иной законный владелец, по деликтному иску – лицо, которому причинен вред, в том числе и неимущественный. К деликтной ответственности привлекается непосредственный причинитель вреда. В качестве ответчика по негаторному иску, как свидетельствует судебная практика, может привлекаться как непосредственный нарушитель права собственности истца, так и лицо, которое само фактически совершало вредоносные действия не совершало, например, собственник, который сдал в аренду имущество, заказчик, по заданию которого подрядчик выполняет работы, нарушающие право истца. Определение ответчика в порядке ст. 304 ГК РФ осуществляется в том числе через конструкцию законной принадлежности вещи.

Отмеченные различия сами по себе не определяют природу требования, а являются следствием квалификации требований как негаторных или деликтных. При этом проблема разграничения сферы действия исков сохраняется. Наиболее удачным критерием разграничения негаторной и деликтной защиты, описанным в литературе, является критерий объекта и характера нарушения: нарушение права собственности на вещь или повреждения самой вещи. В случае негаторной защиты поведение лица может быть истолковано как неправомерное присвоение себе права на вещь, в случае деликтной защиты – как нарушение субстанции вещи. Однако указанный критерий не вполне удобен для целей правоприменения. На наш взгляд, разграничение сферы применения исков должно быть основано на том соображении, что негаторный иск как средство защиты абсолютных, вещных, прав дается собственнику для противодействия нарушению третьими лицами общего запрета не вторгаться в сферу его хозяйственного господства. При этом запрет не является субъективной обязанностью, соответственно истец и ответчик по негаторному иску не связаны правоотношением, во всяком случае относительно спорной вещи. Цель защиты в порядке ст. 304 ГК РФ – противодействие нарушению запрета, отрицание права ответчика воздействовать на вещь. Если ответчик

и присуждается к совершению активных действий, то не в форме возложения дополнительного обременения в пользу истца, субъективной обязанности, а в пределах устранения последствий нарушения общего запрета, установленного законом. В случае деликта суд имеет дело с фактом умаления в имущественной сфере истца. Причинение вреда истцу – юридический факт, порождающий относительное правоотношение между причинителем и потерпевшим, содержание которого составляет обязанность должника, имеющая имущественную ценность для истца, возместить убытки или причиненный вред в натуре.

Еще одна проблема связана с квалификацией требования об устранении угрозы нарушения права. Возможность применения негаторной защиты в условиях угрозы нарушения права собственности (классический пример – истец заявляет требования о прекращении строительства объекта, в отношении которого с уверенностью можно предполагать, что его существование или эксплуатация будет иметь своим следствием недопустимое воздействие на недвижимость, находящуюся в законном владении истца), хотя и не предусмотрена непосредственно ст. 304 ГК РФ, подтверждена судебной практикой¹.

Признание возможности использования негаторного иска для устранения угрозы нарушения субъективного права актуализировало проблему его соотношения с требованием о предупреждении причинения вреда в порядке п.1 ст. 1065 ГК РФ. Вопрос не праздный, поскольку ответ на него, помимо очевидного познавательного значения, влечет последствия и для правоприменительного процесса. Почва для допущения конкуренции указанных исков – близость условий их удовлетворения и сходство притязаний: принуждение к воздержанию от совершения конкретных действий.

Для негаторной защиты необходима доказанность потенциальной

¹ См.: п. 45 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»; п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15 января 2013 г. № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения»; Определение Верховного Суда РФ от 15.12.2014 г. № 18-КГ14-159; Определение Верховного Суда РФ от 11.03.2014 г. № 20-КГ14-4; Определение Верховного Суда РФ от 11.10.2011 г. № 16-В11-17.

угрозы нарушения права собственности или законного владения со стороны ответчика. Важно, что угроза должна иметь реальный, а не вероятный характер. Вина ответчика не рассматривается как условие удовлетворения негаторного иска, поскольку требование об устранении угрозы нарушения права не является мерой ответственности. Интерес представляет вопрос о противоправности действий лица, которому предъявляется иск об устранении угрозы нарушения права в порядке ст. 304 ГК РФ. В п. 9 Обзора судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения (далее – Обзор), ВАС рассматривает конкретный пример иска о запрете соседу продолжения строительства котлована для бассейна в связи с возможным обрушением строений, возведенных на земельном участке истца. При этом суд оценивает угрозу причинения вреда, независимо от ее причин, как достаточное основание для удовлетворения иска на основании ст. 304 ГК РФ. Поскольку в рассматриваемой ситуации отсутствует нарушение права собственности, то и противоправность, понимаемая как нарушение субъективного права, не может служить условием защиты. При этом, по мысли ВАС, соблюдение или несоблюдение ответчиком градостроительных норм и правил само по себе не имеет значения для перспектив заявленного требования. Таким образом, отсутствует необходимость установления в действиях ответчика противоправности как нарушения объективного права. Сделанный в п. 9 Обзора вывод отчасти противоречит последовательно проводимой в правоприменительной практике позиции, оценивающей противоправность как необходимое условие негаторной защиты².

Указанные основания защиты в порядке ст. 304 ГК РФ корреспондируют условиям иска о предупреждении причинения вреда. Для защиты на основании п.1 ст. 1065 ГК РФ необходимо обосновать неизбежность причинения вреда в будущем. Опасность должна иметь реальный характер и подтверждаться соответствующими видами доказательств, как правило, экспертизой. В судебной практике применения данной нормы выработан следующий подход к доказыванию: истец должен доказать, какая именно деятельность будет причинять вред в будущем и в чем конкретно этот вред будет

² См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 25.11.2008 г. № 8609/08 по делу А40-41193/07-52-388.

выражен, при этом доводы истца не должны носить предположительного характера³. Некоторое отличие имеется при оценке противоправности в действиях ответчика. Для защиты в порядке п. 1 ст. 1065 ГК РФ нарушение объективного права оценивается как необходимое условие⁴. Как правило, потенциально вредоносная деятельность связана с нарушением норм экологического, санитарно-эпидемиологического, градостроительного законодательства.

Здесь важно отметить, что разграничение рассматриваемых требований не может основываться на критериях разграничения негаторного и деликтного исков по той простой причине, что требование о предупреждении причинения вреда не является деликтным. Место способа защиты в системе гражданского законодательства не предопределяет его правовую природу. Деликтный иск является обязательственно-правовым требованием, направленным на возмещение вреда, причиненного при нарушении имущественных и личных неимущественных прав. Опасность причинения вреда в будущем еще не создает относительного правоотношения. Необходимое условие деликта – наличие вредных последствий – отсутствует. Иск об устранении опасности причинения вреда, как и устранение угрозы нарушения права в порядке ст. 304 ГК РФ, по своей природе относится к превентивным требованиям, предусмотренным абз. 3 ст. 12 ГК РФ. Институт превентивной защиты не предполагает нарушений никакого права: ни вещного, ни личного. Вопрос о допущении правопорядком требований о предупреждении причинения вреда не имеет однозначного решения. ГК РСФСР 1922 и 1964 гг. не содержали подобных превентивных мер и предусматривали ответственность лишь за вред, который уже причинен. Политико-правовой аргумент введения превентивной защиты действующим правопорядком достаточно очевиден: предупреждать вред всегда эффективнее и надежнее, чем устранять его последствия. С экономической точки зрения дешевле предотвратить или приостановить строительство объекта, чем его сносить.

³ См.: Постановление ФАС Уральского округа от 09.10.2008 г. № Ф09-7377/08-С; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 19.04.2010 г. по делу № А63-5501/2009.

⁴ Обязательства вследствие причинения вреда: Постатейный комментарий главы 59 ГК РФ / под ред. В. П. Крашенинникова. – М., 2009. – С. 9–10.

Таким образом, соотношение требований в порядке ст. 304 и п. 1 ст. 1065 ГК РФ не порождает проблемы конкуренции негаторного и деликтного исков, как указано в литературе⁵. По нашему мнению, решение вопроса лежит в плоскости разграничения сферы применения ст. 304 и п. 1 ст. 1065 ГК РФ. Здесь можно обратить внимание на отсутствие единой позиции в вопросе о сфере применения ст. 1065 ГК РФ. Учитывая, что область применения того или иного способа защиты гражданских прав во многом определяется сложившейся в конкретных условиях для удовлетворения актуальных потребностей практикой, можно предложить следующее решение. Норма ст. 1065 ГК РФ рассчитана прежде всего на деятельность, представляющую повышенную опасность причинения вреда неопределенному кругу лиц и осуществляемую на химических, биологических и других опасных производственных объектах. Негаторный иск об устранении угрозы направлен на защиту частного интереса от возможных нарушений субъективного права собственности. Истец – лицо, в чьем законном владении находится вещь. При этом истец должен доказать титул. Вероятно, такой иск будет востребован при разрешении разногласий в соседских отношениях. Притязания, составляющие содержание иска в порядке п. 1 ст. 1065 ГК РФ, преследуют, в первую очередь, не цель предотвращения угрозы нарушения права собственности конкретного лица на определенный объект, а направлены на защиту от потенциальной опасности причинения вреда имуществу и нематериальным благам, в том числе неопределенного круга субъектов. Соответственно, будет отличаться и круг истцов – не только законные владельцы объектов, но и иные физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления. Еще одна отличительная особенность превентивной защиты в рамках ст. 1065 ГК РФ – истец должен доказать наличие именно деятельности, а не разового нарушения права. Этот вывод основан на буквальном прочтении п. 1 ст. 1065 ГК РФ и судебных решениях⁶.

⁵ См.: Ерохова, М. А. Комментарий к Обзору судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения / М. А. Ерохова, К. А. Усачева // Вестник Высшего Арбитражного суда. – 2013. – № 8. – С. 104.

⁶ См.: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 19.06.2008 г. № Ф04-1189/2008(6883-Ф45-16).

IX. ОСОБЕННОСТИ РОССИЙСКОГО СЕРВИТУТНОГО ПРАВА

Классический перечень ограниченных вещных прав (прав на чужую вещь) представлен в действующем гражданском законодательстве, пожалуй, лишь сервитутом. Сервитут позволяет использовать блага соседнего земельного участка в пользу господствующего при наличии объективной потребности. Сервитут составляет особое свойство недвижимого имущества, его нельзя заложить, он неотчуждаем независимо от недвижимости.

Традиционно в цивилистической доктрине сервитут определяют как право ограниченного пользования чужим земельным участком. Однако такое понимание не охватывает отрицательных сервитутов.

Если положительный сервитут предоставляет управомоченному лицу право оказывать воздействие на чужую недвижимость, например, проходить, проезжать по ней, то отрицательный сервитут предоставляет управомоченному лицу право запретить собственнику служащей вещи совершать те или иные действия в интересах господствующего имущества, например: строить здания определенной высоты, высаживать высокие деревья, выводить окна на соседний земельный участок.

Однако в Гражданском кодексе РФ (далее – ГК РФ) перечень сервитутов представлен лишь их положительными разновидностями.

Такое положение дел представляется упущением российского законодательства. Среди современных правопорядков отрицательные сервитуты получили закрепление в § 1018 ГГУ, § 472 ABGB, ст. 689 ГК Франции, ст. 553 ГК Испании, ст. 285 ГК Польши и т. д. Кроме того, отрицательные сервитуты допускаются правом Италии, Англии, Шотландии, Ирландии, Канады, США.

Согласно российскому правопорядку, если собственник возводит на своем земельном участке строение и при этом нарушает какие-то нормативные предписания (градостроительные нормы и правила, регламенты, санитарные нормы и т. п.), собственник соседнего земельного участка имеет право предъявить негативный иск. Когда строительство не нарушает указанных нормативных положений, право на негативный иск отсутствует. Если при этом затронуты интересы соседа (ограничивается доступ света на земельный участок, закрывается приятный вид и т. д.), возникает коллизия права, то есть ситуация, при которой осуществление

одного субъективного права затрудняет или делает невозможным осуществление другого субъективного права. По общему правилу в указанных ситуациях действует принцип превенции: каждый осуществляет свое право постольку, поскольку для него это фактически возможно. Однако если собственник недвижимости желает гарантировать себе дополнительное удобство или приятность в форме «права света и вида», он должен добиваться от соседа установления отрицательного сервитута, что, согласно действующему российскому законодательству, вряд ли возможно. Однако следует заметить, что в действующем российском законодательстве не предусмотрена обязанность и возможность соответствующего органа государственной власти проверить объективную необходимость сервитута при его государственной регистрации.

К тому же еще одной особенностью российского сервитутного права является отсутствие замкнутого перечня сервитутов, закон содержит лишь общие ориентиры. Соответственно преобладающее мнение по этому вопросу: может быть установлен любой сервитут, не противоречащий принципиальным положениям гражданского права.

Вместе с тем введение в отечественное законодательство отрицательных сервитутов потребует решения иных проблемных вопросов. Так, еще одной отличительной особенностью российского сервитутного права является то, что сервитут устанавливается в принудительном порядке. Например, в римском праве сервитуты возникали по соглашению сторон, завещательному отказу или приобретательной давности, а в судебном порядке только при разделе земельного участка или при необходимости получить за вознаграждение проход к кладбищу, на котором похоронены предки сервитуария. В дореволюционном российском праве сервитуты возникали практически по тем же основаниям, что и в римском праве. Другими словами, в римском и дореволюционном российском праве сервитуты были преимущественно добровольными.

Среди современных правопорядков деление сервитутов на добровольные и принудительные представлено, в частности, в ст. 1027–1099 ГК Италии. Под добровольными понимаются сервитуты, для которых действует принцип договорной автономии. Под принудительными понимаются сервитуты, основные характеристики которых определены законодателем с учетом того, что только в отношении их предусмотрена «обязательность» установления по инициативе сервитуария, в том числе в судебном порядке.

В связи с делением сервитутов на добровольные и принудительные возникает вопрос об условиях установления сервитута. Согласно абз. 2 п. 1 ст. 274 ГК РФ, сервитут может быть установлен для обеспечения нужд собственника господствующей недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. В соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ сервитут устанавливается соглашением сторон, а в случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута – судом. В подавляющем большинстве случаев указанные нормы толкуются таким образом, что сервитут может быть установлен только при наличии объективной необходимости в нем, то есть при невозможности или существенной затруднительности обеспечить основные нужды собственника господствующей недвижимости.

Однако в случае возникновения добровольного сервитута, а также включения в российское законодательство отрицательного сервитута необходимо будет обсуждать вопрос о том, может ли польза от сервитута состоять не только в восполнении недостатков господствующей недвижимости, но и в большем удобстве или приятности господствующей недвижимости. Общим местом сервитутного права является объективная необходимость установления сервитута.

В отечественной доктрине все примеры отрицательных сервитутов тем или иным образом связаны не с необходимостью восполнить недостаток господствующей недвижимости, а с созданием более благоприятных условий ее эксплуатации. Отсюда следует, что отрицательный сервитут может быть введен в отечественное законодательство при одновременном введении категории «добровольный сервитут».

Конструкция добровольного сервитута могла бы послужить ответом на вопрос о том, является ли правомерным заключенное в добровольном порядке соглашение о сервитуте при отсутствии объективной необходимости в нем. В то же время требование об установлении любого сервитута в судебном порядке было бы чрезмерным ограничением автономии воли сервитуария и сервитутодателя.

Вопрос о существовании сервитута исключительно для удобства требует обсуждения. Этот вопрос тем более актуален в ситуации, когда складывающаяся судебная практика склонна ограничительно толковать норму ст. 274 ГК РФ.

Содержание правовых позиций высших судебных инстанций свидетельствует о том, что сервитут может быть установлен только в исключительных случаях, когда он является единственным способом обеспечения основных потребностей собственника господствующей недвижимости.

До недавнего времени при установлении сервитутов суды, как правило, руководствовались оценочным критерием «отсутствие разумной возможности обеспечить нормальную эксплуатацию недвижимости». В развитие этого положения в Постановлении Президиума ВАС РФ от 20.07.2010 г. № 2509/10 было сформулировано правило, согласно которому существующая лишь потенциально возможность организации проезда к земельному участку через другой соседний земельный участок, необходимость проведения значительных по объему, времени и затратам работ для организации такого проезда свидетельствуют об отсутствии реальной возможности пользоваться господствующей недвижимостью и о невозможности обеспечить нужды ее собственника иным образом, кроме как через установление сервитута на спорный земельный участок.

Однако в Постановлении от 28.02.2012 г. № 11248/11 Президиум ВАС РФ разъяснил, что «сервитут может быть установлен судом в исключительных случаях, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей истца как собственника недвижимости».

А в Обзоре судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденном Президиумом ВС РФ 26.04.2017 г. (далее – Обзор), отмечается:

– наличие иной дороги (не через земельный участок ответчика) дает основание для отказа в установлении сервитута, несмотря на то, что состояние этой дороги хуже, а протяженность больше по сравнению с дорогой, проходящей через земельный участок ответчика;

– судом может быть установлено (в частности, по результатам экспертизы), что сервитут обеспечивает наиболее оптимальный способ проезда к зданию истца; соответствующий способ является наиболее удобным и наименее обременительным; на земельном участке ответчика уже проложена дорога, которая может быть использована для проезда к зданию истца. Однако если экспертное заключение содержит информацию об альтернативных путях проезда к зданию истца и (или) из материалов дела следует, что проезд к зданию истца имеется со стороны улиц, относящихся к дорогам общего пользования, то обстоятельство, что истцу удобнее организовать проезд транспорта к своему зданию, в том числе в целях погрузочно-разгрузочных и других работ со стороны земельного участка ответчика, не является основанием для установления сервитута;

– если, согласно экспертному заключению, технически возмож-

ны иные варианты прокладки новой дороги, ведущей к коттеджному городку, это может послужить основанием для отказа в установлении сервитута.

Как отмечается в литературе, сложно одобрить установление сервитута только в исключительных случаях, когда это является единственным способом обеспечения основных потребностей истца. Если у истца есть возможность удовлетворить потребность в использовании господствующей недвижимости без установления сервитута, это не должно однозначно свидетельствовать об отсутствии необходимости в его установлении. Такая возможность может быть труднореализуемой.

Соответственно, для обеспечения интересов сервитуария в ограниченном пользовании чужой недвижимостью и защиты сервитуодателя при установлении такого пользования невозможность обеспечить нужды сервитуария не следует понимать дословно. Стоит согласиться, что если альтернатива установлению сервитута связана с расходами, не сопоставимыми с теми, которые сервитуарий будет нести при установлении сервитута, то именно несоразмерность возможных при отсутствии сервитута расходов следует признать тождественной невозможности обеспечить нужды собственника без установления сервитута.

Являясь ограниченным вещным правом, сервитут позволяет компенсировать недостатки земельного участка. Сервитут не следует смешивать с ограничениями права собственности в интересах соседей (пределы права). Пределы права собственности не связаны с наделением кого-либо субъективными правами, в том числе с наделением третьих лиц субъективными вещными правами ограниченного пользования чужой недвижимостью. Пределы являются установленными в отношении конкретного субъективного права ограничениями. Обременения права собственности представляют собой субъективные права, в том числе субъективные вещные права третьих лиц ограничено пользоваться чужой недвижимостью. Пределы, как правило, устанавливаются императивно – без волеизъявления собственника имущества, выплаты ему компенсации, учета индивидуальных характеристик имущества. Обременения, как правило, устанавливаются диспозитивно/диспозитивно-императивно – по воле собственника имущества, с выплатой ему компенсации, с учетом индивидуальных характеристик имущества. Пределы права собственности на недвижимость могут служить правовыми сред-

ствами удовлетворения интересов как неопределенного круга лиц, так и определенной категории лиц (например, соседей) и могут выражаться в форме запретов, правил и обязанностей в отношении собственного имущества.

В соответствии с природой ограниченного вещного права сервитут должен возникать, как правило, добровольно на возмездном основании, то есть «покупаться» у собственника служащей вещи. Следуя этой логике, невозможны периодические платежи за пользование сервитутом, поскольку немислимо установление платы за пользование своим. Однако еще одной особенностью российского права сервитута является возмездность. Согласно п. 5 ст. 274 ГК РФ, собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Схожая норма содержится в п. 6 ст. 23 ЗК РФ. Остается открытым вопрос о том, каким образом рассчитывать соразмерную плату за пользование служащей недвижимостью. Указанная особенность придает отношениям сторон взаимный характер, что отличает российский правопорядок. В связи с отмеченной особенностью требовать установления сервитута вправе не только собственник господствующего участка, но и собственник служащего. Соответственно оба указанных лица вправе требовать и прекращения сервитута.

При ответе на указанный вопрос в доктрине сформировались две основные позиции. В одних случаях указывается, что плата за сервитут должна привязываться к убыткам собственника служащей недвижимости от установления сервитута. В других отмечается, что отнесение платы за сервитут к категории убытков ошибочно, и предлагаются иные способы ее определения, например, на основании средних ставок арендной платы или в виде процента от кадастровой стоимости земельного участка.

В п. 12 Обзора предусмотрено, что размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник земельного участка в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом. В размер платы включаются разумные затраты, возникающие у собственника объекта недвижимости в связи с ограничением его права собственности или созданием условий для реализации собственником объекта недвижимости, для обеспечения использования которого сер-

витут установлен, права ограниченного пользования (например, связанных с необходимостью организации проезда через принадлежащий собственнику земельный участок, сносом или переносом ограждений, соблюдением пропускного режима, поддержанием части участка в надлежащем состоянии), а также образовавшиеся в связи с прекращением существующих обязательств собственника участка, обремененного сервитутом, перед третьими лицами.

Кроме того, предусмотрено, что при определении размера платы за сервитут необходимо в том числе учитывать долю земельного участка, ограниченную сервитутом, в его общей площади; срок установления сервитута; объем ограничения пользования земельным участком и интенсивность его предполагаемого использования; характер неудобств, испытываемых собственником недвижимого имущества, обремененного сервитутом; степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком. Кроме того, принимая решение об определении характера платы за сервитут (единовременной выплата в полном объеме или периодических платежах в течение всего срока действия сервитута), в целях наибольшего соблюдения баланса интересов истца и ответчика необходимо учитывать не только содержание заявленных истцом требований, но и конкретные условия и объем сервитута.

Следующей отличительной особенностью актуального российского права является отсутствие возможности устанавливать сервитут по давности пользования и прекратить по давности неиспользования. В настоящее время, когда негативный иск не ограничен сроком исковой давности, новый собственник получает возможность устранить препятствия в пользовании вещью, которая существует сколько угодно долго. Установление сервитута по давности предусмотрено в гражданском законодательстве многих зарубежных стран. Так, ГК Испании 1889 г. в ряде статей предусматривает возможность возникновения сервитутов по давности владения (ст. 537–539, 20 лет давности для установления прерывного и явного сервитута). О 20-летнем сроке давностного приобретения сервитута говорится в ст. 3017 ГК Аргентины. Статья 1293 ГК Португалии устанавливает, что не могут приобретаться на основании давности владения земельные сервитуты, неочевидные по своему характеру. Допустимость приобретения сервитута по давности стала бы возражением против негативного иска, когда длительный период времени собственник не возражал против ограниченного пользования его недвижимой вещью другим

лицом, но в последующем обратился в суд с иском о требовании об устранении помех в пользовании.

К условиям установления сервитута относят сведения о земельных участках, для обеспечения использования которых установлен сервитут и которые обременены сервитутом, содержание сервитута, вид сервитута, сфера действия, срок, условия о плате, виды работ.

Учебное издание

САЗАНОВА Ирина Владимировна

**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ
ВЕЩНЫЕ ПРАВА**

Учебно-методическое пособие

Корректор В. А. Яковлева.

Верстка Г. С. Артюхова.

Подписано в печать 31.05.2019.

Бумага «IQ Allround». Гарнитура «Times New Roman».

Формат 60x84¹/₁₆. Объем 7,2 усл. п. л.

Тираж 500 экз. (1-й завод 1–100 экз.). Заказ № 969-18.

Сахалинский государственный университет.
693008, Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 290, каб. 32.
Тел. (4242) 45-23-16, факс (4242) 45-23-17.
E-mail: izdatelstvo@sakhgu.ru,
polygraph@sakhgu.ru