

Лекция 10: Ограниченные вещные права. Защита права собственности и других вещных прав.

1. Вещные права лиц, не являющихся собственниками имущества:
 - А) Право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
 - Б) Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
 - В) Право хозяйственного ведения имуществом;
 - Г) Право оперативного управления имуществом;
 - Д) Сервитуты.
2. Понятие и система гражданско-правовых способов защиты права собственности.
 - А) Виндикационный иск;
 - Б) Негаторный иск;
 - В) Иные гражданско-правовые способы защиты права собственности;
 - Г) Защита прав владельца, не являющегося собственником.

1.

Вещное право – право, обеспечивающее удовлетворение интересов его обладателя путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства. Главное место в системе вещных прав принадлежит праву собственности, но кроме него ст. 216 ГК называет и другие вещные права, а именно права на чужие вещи лиц, не являющихся собственниками. Вещное право указанных лиц является одной из правовых форм реализации собственником своих полномочий. Вещное право лиц, не являющихся собственниками позволяет им использовать чужое имущество в своих интересах. Такое использование допускается с согласия собственника, либо по прямому предписанию закона. Этим правам присущи основные признаки вещного права: следование их за вещью и абсолютный характер защиты.

Особенности вещных прав на чужое имущество:

1. Носит ограниченный характер и их содержание значительно уже, чем право собственника.
2. Производны и независимы от права собственности на ту же вещь.
3. Защищаются теми же способами, что и право собственности, в том числе и против самого собственника.

Перечень данной группы прав носит примерный характер, т.е. он может быть расширен, дополнен, изменен.

Рассмотрим их.

А), Б) Вещное право по владению и пользованию чужими земельными участками.

Земельные участки и находящееся на них недвижимое имущество могут предоставляться их собственниками в пользование. Лицо, не являющееся собственником, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях, установленных собственником. Эти вещные права не охватывают всех полномочий собственника, касаются только некоторых. Их осуществление ограничивается законом и волей собственника. Владелец участка, не являющийся собственником, не может распоряжаться им.

Земельные участки могут предоставляться их собственниками в постоянное или срочное пользование, следовательно, у владельца возникают:

1. Право пожизненного наследуемого владения;

2. Право постоянного (бессрочного) пользования имуществом;

Право пожизненного наследуемого владения – вещное право бессрочно владеть и пользоваться земельным участком установленного размера в предусмотренном законом порядке и с определенной хозяйственной или потребительской целью.

Земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, предоставляются гражданам в пожизненное наследуемое владение для производственных нужд (подсобное хозяйство, садоводство) и для удовлетворения личных (нехозяйственных) потребностей, строительства и обслуживания жилого дома, дачи.

Возникновение:

1. По наследству;
2. Приобретение жилого дома по сделке;

Объект: земельный участок.

Субъект: физические и юридические лица.

У одного гражданина могут быть для одной цели один земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения. **Ст.266, 269, 270 ГК** определяют содержание права: владение, пользование, ограниченное распоряжение.

Самое широкое правомочие – пользование. Земля должна использоваться по назначению. Владелец может возводить сооружения на участке, создавать недвижимое имущество, может использовать торф, общераспространенные полезные ископаемые. При этом посевы, плоды, доходы от реализации продукции, возведенные на участке сооружения являются собственностью землевладельца.

Распоряжение – возможность передавать другим лицам в аренду, безвозмездное пользование, по наследству без согласия собственника. Раздел земельных участков граждан, ведение фермерского хозяйства, запрещены. Не допускаются сделки, влекущие за собой отчуждение земельного участка (продажа, залог). Право носит бессрочный характер и по существу является пожизненной наследуемой арендой.

Право постоянного (бессрочного) пользования имуществом.

Субъекты: юридические и физические лица, использующие землю для сельскохозяйственного производства.

Возникновение: на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в пользование (**ст.268 ГК**). При реорганизации юридических лиц это право пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства.

Владелец осуществляет владение и пользование в установленных законом пределах. Владелец самостоятельно использует земельный участок в целях, для которых он предоставлен. Может возводить здания, сооружения, другое недвижимое имущество – если это создает для себя, то это становится его собственностью, а так же собственностью на посевы, посадки сельскохозяйственной продукции и доходов от ее реализации.

Владельцы могут пользоваться общераспространенными полезными ископаемыми, лесными угодьями, водными объектами. Могут сдавать участок в аренду, безвозмездное (срочное) пользование с согласия собственника.

Право землепользования может быть предоставлено промышленным, транспортным, иным учреждениям и организациям различных форм собственности, в том числе и иностранным инвесторам для несельскохозяйственных целей. Правомочия этих организаций носят строго целевой характер. Но могут использовать полезные свойства земли, сооружения, здания в случаях и порядке, предусмотренных законом.

Д) **Сервитуты** – права пользования чужой вещью в интересах определенного лица; закрепляемая за гражданином или юридическим лицом возможность пользования в ограниченном объеме чужим недвижимым имуществом.

Сервитут всегда является:

- Личным (т.к. закреплен за определенным лицом);
- Вещным.

Предмет сервитута – земельные участки, водные пути для паромов, лодок, других маломерных плавательных средств, здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с использованием земельных участков.

При установлении сервитута происходит обременение имущества собственника, ибо право пользоваться земельным участком, зданием и прочим получает обладатель сервитута. Но это не лишает собственника прав владения, пользования, распоряжения имуществом. При изменении собственника имущества за обладателем сервитута его права сохраняются. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога, не может передаваться лицам, не являющимися собственниками недвижимого имущества.

Субъекты: граждане и юридические лица. Субъекты обременяемого имущества всегда являются собственниками; субъект, в интересах которого устанавливается сервитут может быть собственником земельного участка, владельцем на праве постоянного пользования.

Сервитуты могут быть:

- Публичные (устанавливаются законом в интересах всех лиц, разрешая им пользование в определенных пределах конкретными видами объектов права собственности).
- Частные (возникают в соответствии с законом на основании договора заинтересованного в сервитуте лица и собственника обременяемого имущества или по решению суда, если соглашения не удается достигнуть).

Сервитуты устанавливаются по соглашению сторон: между лицом, требующим установления сервитута и собственником участка, здания, другого недвижимого имущества, которое должно быть обременено сервитутом. Договор подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. При недостижении соглашения вопрос решается через суд.

Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерного вознаграждения за пользование участком (ст.247 ГК).

Прекращение сервитута:

1. Прекращение сервитута ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен;
2. Прекращение по решению суда, если обладатель земельного участка, обремененного сервитутом, не может использовать его по назначению. (ст.276 ГК).

А так же:

1. при отказе обладателя сервитута от него;
2. гибель имущества, являющегося предметом сервитута;
3. отчуждение имущества, обремененного сервитутом, в собственность обладателя сервитута.

В) Право хозяйственного ведения имуществом (гл.1,9ГК, ст.294-295 ГК)

Право хозяйственного ведения и право оперативного управления – два вида вещных прав, которые могут принадлежать только юридическим лицам, но не всем, а некоторым разновидностям. Эти права представляют собой такую правовую форму, при которой собственник имеет возможность, сохраняя за собой право собственности на имущество, передавать его в самостоятельное управление создаваемого им нового субъекта гражданского права.

Субъектами права хозяйственного ведения являются государственные унитарные предприятия (за исключением казенных предприятий) и муниципальные предприятия (ст.294 ГК). В числе субъектов следует назвать учреждения, обладающие вещным правом

самостоятельного распоряжения доходами и имуществом, полученными от осуществления хозяйственной деятельности, допускаемой учредительными документами.

Объектами права хозяйственного ведения являются сами предприятия, как имущественные комплексы, входящие в состав этих комплексов любые виды имущества, предназначенные для деятельности предприятий: здания, оборудование, инвентарь, сырье и т.д.

Имущество, входящее в состав объектов права хозяйственного ведения группируется по фондам – основные, оборотные, специальные, что вносит определенные особенности в правовой режим каждой из этих групп имущества.

Содержание права хозяйственного ведения – государственное или муниципальное предприятие владеющее, пользующееся, распоряжающееся имуществом в пределах, очерченных законом, правовым актом. Этим подчеркивается ограниченность права хозяйственного ведения, т.к. у другого субъекта существует право собственности на это же имущество.

Ограничения касаются правомочия распоряжения. Предприятие не может без согласия собственника продать недвижимое имущество, сдать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ, иным способом распоряжаться этим имуществом. Остальным имуществом распоряжается самостоятельно, если иное не установлено законом или иным нормативно-правовым актом (ст.295ГК).

На объем правомочий обладателя права хозяйственного ведения влияют и права собственника в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении. Собственник решает вопросы создания предприятия, определения предметов и целей деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора предприятия, контролирует использование по назначению и сохранность принадлежащего предприятию имущества. Собственнику принадлежит право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении (ст.295 ГК). За пределами перечисленных в законе правомочий собственник не может вмешиваться в управление имуществом, находящимся в хозяйственном ведении унитарного предприятия.

Момент возникновения права хозяйственного ведения – момент передачи ему имущества собственником. Передача осуществляется после принятия собственником решения о закреплении за предприятием имущества в хозяйственное ведение (п1ст.299ГК) оформляется договором на право хозяйственного ведения, на право оперативного управления, утверждения баланса предприятия.

Право хозяйственного ведения прекращается (п.3 ст.299 ГК) по основаниям, предусмотренным для прекращения права собственности, а так же в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия по решению собственника (см. гл. 15).

Возможно: а) по решению собственника в случае реорганизации предприятия
б) ликвидации предприятия;

Право оперативного управления (ст.296ГК)

Субъекты права оперативного управления на имущество, закрепленное за ними собственниками, являются **казенные предприятия**, создающиеся на базе государственной федеральной собственности и **учреждения**, которые могут создаваться субъектами любой формы собственности: государственной, муниципальной, частной.

Объекты права оперативного управления – имущественные блага, перечень и правовой режим которых совпадает с режимом объекта права хозяйственного ведения.

Однако в свойстве объектов права оперативного управления значительное место занимают деньги, которые выделяются государственным и муниципальным учреждениям из соответствующих бюджетов, а учреждениям, создающим физические и юридические лица – из собственных средств учредителей.

Денежные средства, сосредоточенные в соответствующих фондах, расходуются в точном соответствии со сметами, утверждаемыми собственниками, либо органами, уполномоченными управлять их имуществом.

Содержание право оперативного управления – значительно уже права хозяйственного ведения по объему полномочий. Казенные предприятия, учреждения, осуществляющие в пределах, установленных законом, в соответствии с целями деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения имуществом.

Закон, очертив основные границы правомочий субъекта права оперативного управления, предоставляет собственнику широкую возможность конкретизации правового режима передаваемого в оперативное управление имущества. Собственник реализует эту возможность на этапе разработки и утверждения учредительных документов, определяя цель деятельности создаваемого им юридического лица, назначение передаваемого ему имущества. Позднее он может реализовать ее, давая казенному предприятию, учреждению конкретные задания, касающиеся управления закрепленным за ним имуществом.

Собственник единолично решает вопросы о порядке распределения доходов казенного предприятия (п.2ст.297ГК). Вместе с тем закон закрепляет недопустимость изъятия имущества собственником, закрепленного за казенным предприятием или учреждением. Исключение – в отношении излишнего, неиспользуемого; используемого не по назначению имущества. То есть имущество собственник может изъять и распорядиться им по своему усмотрению.

Значительно ограничил закон право субъекта оперативного управления распоряжаться закрепленным за ним имуществом. Казенные предприятия могут самостоятельно решать только вопросы реализации произведенной продукции при условии, что иное не установлено законом и другими нормативно-правовыми актами. Во всех остальных случаях вопросы отчуждения как движимого, так и недвижимого имущества – только с разрешения собственника (ст.297ГК). Учреждение вообще не вправе отчуждать, распоряжаться закрепленным за ним имуществом, имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете (ст.298 ГК). Но это не касается доходов, полученных в результате хозяйственной и иной деятельности, допускаемой учредительными документами, и имущества, приобретенного за счет этих доходов. Денежными средствами, полученными от собственника, должно распоряжаться в строгом соответствии со сметой.

Возникновение и прекращение оперативного управления подчиняется правилам, применяемым к праву хозяйственного ведения (ст.299ГК). Однако прекращение права оперативного управления по воле собственника имущества может иметь место в случаях, если имущество, закрепленное за казенным предприятием или учреждением, оказалось излишним, не используется ими либо используется не по назначению, что невозможно применить к праву хозяйственного ведения.

При изменении собственника и права хозяйственного ведения и право оперативного управления сохраняется.

2.

Защита права собственности и других вещных прав осуществляется в рамках общей гражданско-правовой защиты и связано с использованием предусмотренных законом способов защиты гражданских прав (ст.12 ГК). Это перечень открытый, возможно его расширение.

Защита права собственности – использование предусмотренных законом гражданско-правовых способов защиты в целях устранения препятствий к осуществлению права собственности (широкий смысл).

В узком смысле – совокупность способов и средств, которые применяются в связи с правонарушениями и обеспечивают восстановление нарушенных отношений.

Защита права собственности охватывается более широким понятием – «охрана отношений собственности», которая осуществляется при помощи закрепления в гражданско-правовых нормах пределов владения, пользования распоряжения принадлежащим субъектам имуществом и установления неблагоприятных последствий для лиц, нарушающих права собственников.

Охрана и защита права собственности тесно связаны друг с другом, поскольку надлежащая гражданско-правовая защита может осуществляться только в пределах охраняемых прав собственника.

В ст.45 Конституции РФ говорится, что «каждый вправе защитить свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом». Это относится и к защите права собственности. Но наиболее действенными способами защиты являются те из них, которыми предусмотрена судебная защита.

В зависимости от характера посягательства на права собственника и содержания предоставляемой защиты можно выделить:

- вещно - правовые;
- обязательно – правовые;
- иные способы защиты.

1. При непосредственном нарушении права собственности, связанном с противоправными действиями третьих лиц, исключающими или ограничивающими осуществление собственником своих полномочий, вступает в действие их абсолютная защита, направленная на устранение препятствий к осуществлению права собственности. Предъявляемые в этом случае иски являются вещно-правовыми, следовательно, защита носит вещно-правовой характер. К вещно-правовым относят виндикационный и негаторный иски.

2. Обязательно–правовые способы защиты основаны на охране имущественных интересов сторон в гражданской сделке, а так же лиц, которые понесли ущерб в результате недоговорного причинения вреда их имуществу. Иски о возврате вещей, предоставленных в пользование по договору; иски о возврате неосновательно полученного или сбереженного имущества, иски о возмещении вреда, убытков. Защита имущественных интересов сторон в обязательственных правоотношениях не носит абсолютный характер. Ее объем определяется судом.

3. Способы, предоставляемые по искам о признании права собственности, а также по искам к органам государственной власти и управления.

Вещно-правовые способы защиты.

Виндикационный иск направлен на установление соответствия между правом собственности и владением посредством перемещения вещи из чужого незаконного владения во владение собственника. Право собственности не утрачивается с утратой вещи, оно следует за вещью. Следовательно, доказав свое право на вещь, собственник вправе потребовать выдачи ему этой вещи в натуре. Виндикационный иск это иск невладельца собственника к незаконно владеющему не собственнику об изъятии имущества в натуре.

Для предъявления иска необходимо наличие 3-х оснований виндикации:

1. Утрата собственником владения имуществом:
 - А) похищение, утеря, выбытие имущества из владения собственника помимо его воли;
 - Б) утрата имущества титульным владельцем (лицом, которому собственник передал имущество для пользования, хранения, ремонта);
 - В) неправомерное отчуждение имущества титульным владельцем.

2. Предмет истребования. Предметом виндикационного иска может быть индивидуально-определенная вещь, сохраняющаяся в натуре. Если вещь переработана владельцем, ее истребовать невозможно, следовательно, собственник защищает свои права иными способами: возмещением убытков, о признании права собственности. Объекты, определенные родовыми признаками не могут быть виндцированы (но иногда могут приобретать свойства индивидуально-определенных вещей – например – орехи в посылке, на которой сохранены пломбы).

3. Имущество находится в незаконном владении. Незаконным признается владение без юридического основания (титула). Незаконным владельцем считается не только лицо, самовольно завлдевшее имуществом, но и тот, кто приобрел имущество у лица, не уполномоченного распоряжаться им. Виновность приобретателя значения не имеет. Лицо, купившее имущество, не зная, что оно похищено, считается незаконным владельцем.

Для решения вопроса об удовлетворении иска закон устанавливает общие правила виндикации (ст.302):

а) Имущество подлежит возврату собственнику во всех случаях, если незаконный владелец был недобросовестным приобретателем (знал или должен был знать, что приобретает вещь у лица, не имеющего права отчуждать ее).

б) У недобросовестного приобретателя имущество истребуется, если приобретено им безвозмездно (дарение, наследование). Добросовестным считается приобретатель, который не знал и не должен был знать, что приобретает имущество у лица, не имеющего права на его отчуждение. У добросовестного приобретателя имущество изымается только в случае сохранения его в наличии.

с) У добросовестного приобретателя, получившего имущество по возмездной сделке, оно истребуется лишь в том случае, если выбыло из владения собственника либо иного титульного владельца помимо их воли (неправомерные действия третьих лиц, непреодолимая сила, случай, при пожаре, военные действия).

Собственник может истребовать имущество не только от приобретателя, но и от любого лица, которому приобретатель передал это имущество во владение, не отчуждая его (по договору найма, хранения).

Если имущество выбыло из владения собственника и титульного владельца по их воле, то наступает ограничение виндикации. Имущество не может быть истребовано, если передано добросовестному приобретателю на возмездных началах.

Деньги и ценные бумаги на предъявителя не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя (п.3 ст.302), даже если они приобретены безвозмездно и вышли из владения собственника помимо его воли. Деньги и ценные бумаги могут быть взысканы только у недобросовестного приобретателя.

Собственнику возмещаются все доходы, которые до виндикации были или должны были быть извлечены из виндцированного имущества его незаконным владельцем. Добросовестный владелец возмещает те доходы, которые он получил или должен был получить с момента, когда узнал о незаконности своего владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества.

Добросовестный и недобросовестный владелец могут требовать от собственника возмещения произведенных ими необходимых затрат на имущество с того времени, с какого собственнику причитаются доходы.

Недобросовестный владелец возвращает имущество в том состоянии, в котором оно находилось в момент завладения, добросовестный владелец – в том виде, в котором находится в момент, когда приобретатель узнал или должен был узнать о незаконности своего владения. Недобросовестный владелец отвечает за всякое виновное уменьшение имущества. От добросовестного владельца возмещение вреда требуется в случае, если вред причинен после того, как владелец узнал о незаконности своего владения.

Добросовестный владелец может оставить за собой произведенные улучшения, если это возможно; если невозможно – требовать возмещения. Недобросовестный владелец вправе изъять отделяемые от имущества улучшения, если собственник не согласится возместить их стоимость; неотделимые улучшения безвозмездно переходят к собственнику имущества.

Негаторный иск – иск владеющего собственника об устранении препятствий к осуществлению права пользования и распоряжения (ст.304 ГК).

Для предъявления иска необходимо наличие определенных условий:

- 1) Действия третьих лиц создают помехи для осуществления собственником права пользования или права распоряжения;
- 2) Действия носят неправомерный характер (рытье траншеи);
- 3) Указанные нарушения продолжают существовать на момент предъявления иска, иначе может потребовать возмещения убытков, причиненных правонарушением.

Негаторный иск не может быть предъявлен, если стороны находятся в обязательственных правоотношениях.

Цель негаторного иска – пресечь действия, нарушающие право, а иногда обязать ответчика совершить определенные действия для восстановления положения, существовавшего до нарушения права (снести забор, построенный перед окнами дома).

Если негаторный иск удовлетворен, но решение суда не выполняется ответчиком, собственник может устранить помехи за свой счет и взыскать с ответчика понесенные расходы.

Иные гражданско-правовые способы защиты права собственности.

I. Иски о признании права собственности – направлены на устранение препятствий к осуществлению собственником (титulyным владельцем) своего права и исключение притязаний на принадлежащее собственнику имущество посредством подтверждения в судебном порядке факта принадлежности ему спорного имущества на праве собственности, либо ином ограниченном вещном праве.

Значительная доля исков в этой группе – иски об освобождении имущества от ареста (об исключении имущества из описи), т.е. вещь фактически была изъята и собственник не может владеть, пользоваться, распоряжаться ею. Подавать такой иск могут собственники, чье имущество или имущественные права были ошибочно включены в опись.

II. Иски к органам государственной власти и управления – характер нарушений ими определяет специфику, т.е. специфичны действия государственных органов и учреждений, которые, как правило, носят властный характер:

- иск о признании недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления, нарушающего право собственности;
- иск о неправомерном прекращении права собственности;
- иск о возмещении ущерба, причиненного изъятием имущества у собственника.

По всем указанным искам можно требовать возмещения убытков.

Возможность обжаловать акты, которые нарушают права и свободы гражданина, создают препятствия для осуществления гражданских прав и свобод.

III. Иски о признании неправомерным прекращение права собственности – основаны на недействительности индивидуального (ненормативного) акта, нарушающего право собственности. Следует доказать, что решение было принято в отсутствие необходимых и достаточных оснований, по которым имущество могло быть изъято, или было изъято с нарушением требований законодательства.

IV. Иски о возмещении ущерба, причиненного изъятием имущества у собственника – например, собственник не согласен с размером возмещения убытков. Выкупная цена имущества устанавливается соглашением сторон или судом, либо

формируется путем продажи с торгов. При изъятии земли, недвижимого имущества в выкупную цену включается их рыночная стоимость.

Защита прав владельца, не являющегося собственником.

Лица, владеющие имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, права хозяйственного ведения, права оперативного управления, либо иным основанием.

Способы – те же, что и у собственников (ст.301-304, 305). Необходимо установление титула владельца, что дает возможность обращаться с виндикационными и негаторными исками.

Предусмотрена защита фактического владения, которое при определенных условиях трансформируется в право собственности:

- добросовестное, открытое, непрерывное владение как собственника недвижимым имуществом в течение 15 лет;
- иным имуществом – в течение 5 лет.