

Учреждение образования
«Брестский государственный университет им. А.С. Пушкина»
Кафедра гражданско-правовых дисциплин

Т.А. Горупа

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ВЕЩНОГО ПРАВА

Электронное учебно-методическое пособие для студентов специальности
1-26 02 01 Бизнес-администрирование
1-26 02 01 04 Правовое обеспечение предпринимательской деятельности на
малых и средних предприятиях

УДК 347.122 (476)(075.8)
ББК 67.404 (4 Бей) я 73

Рекомендовано к регистрации в качестве издания на электронных носителях
кафедрой гражданско-правовых дисциплин юридического факультета
УО «Брестский государственный университет имени А.С. Пушкина»

Рецензенты:

Кандидат юридических наук, доцент
В.В. Лосев

В учебно-методическом пособии на основе анализа законодательства, специальной литературы исследуются проблемы права собственности физических, юридических лиц и государства. Предлагается краткий конспект лекций, материалы студентам для самостоятельной работы.

Пособие адресуется студентам заочного и дневного отделений специальности «Бизнес-администрирование» специализации Правовое обеспечение предпринимательской деятельности на малых и средних предприятиях

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Предисловие	4
2.	Выдержки из базовой программы специального курса «Общие положения гражданского и корпоративного права»	5
3.	Конспект лекций	7
4.	Материалы для самостоятельной работы	39
5.	Проверочный тест	43
6.	Список рекомендуемой литературы	45

ПРЕДИСЛОВИЕ

Современное гражданское законодательство регулирует достаточно широкий круг общественных отношений. Право собственности – основное вещное право, реализации и защите которого законодательство любой страны уделяет огромное внимание по причине его значимости в экономическом обороте. И нормы права, регулирующие вещные права отдельных субъектов гражданских правоотношений, занимают одно из важных мест. Данный раздел является основополагающим с точки зрения формирования у студентов, получающих экономическую специальность, системы знаний о специфике права собственности как основе хозяйствования, требующий специального методического обеспечения.

Данное пособие посвящено исключительно вещному праву, в том числе собственности основных субъектов гражданских прав - физических, юридических лиц, анализу актов гражданского законодательства, регулирующих отношения собственности и исследованию вопросов их реализации.

Предлагаемое издание включает краткий конспект лекций, материалы для самостоятельной работы, проверочный тест, позволяющие студентам усвоить теоретические вопросы, приобрести практические навыки их применения. Самостоятельное изучение материала рекомендуется в форме контрольных вопросов для проверки знаний, предлагаемых преподавателем к каждой теме, также в форме подготовки рефератов, выполнения письменных заданий.

Для подготовки к экзамену, для написания рефератов, курсовых работ студентам предлагается список нормативной и специальной литературы. В него вошли, кроме научных монографий и статьи, опубликованные в специальных периодических изданиях, а так же имеющиеся в электронной правовой базе «Консультант-плюс».

ВЫДЕРЖКИ ИЗ БАЗОВОЙ ПРОГРАММЫ СПЕЦИАЛЬНОГО КУРСА «ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГРАЖДАНСКОГО И КОРПОРАТИВНОГО ПРАВА»

ТЕМА 11. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ВЕЩНОМ ПРАВЕ И ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ

Понятие вещного права

Виды вещных прав. Понятие и виды ограниченных вещных прав.

Право хозяйственного ведения. Право оперативного управления.

Ограниченные вещные права на землю

Сервитуты

Собственность и право собственности. Понятие права собственности. Право собственности в объективном смысле. Право собственности как субъективное право.

Формы и субъекты права собственности.

Содержание права собственности. Право владения, право пользования, право распоряжения. Другие правомочия собственника. Обременения собственника.

ТЕМА 12. СПОСОБЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Способы приобретения права собственности: понятие и виды. Первоначальные и производные способы. Момент возникновения права собственности у приобретателя имущества по договору. Риск случайной гибели или случайной порчи отчуждаемых вещей.

Способы прекращения права собственности.

ТЕМА 13. ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН (ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ) И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ.

Понятие права частной собственности граждан в объективном и субъективном смысле.

Основания возникновения и прекращения права собственности граждан.

Право частной собственности граждан, его субъекты и объекты.

Право частной собственности гражданина, занимающегося предпринимательской деятельностью.

Понятие права частной собственности юридических лиц. Основания возникновения и прекращения права собственности юридических лиц. Объекты права собственности юридических лиц. Правовой режим вкладов (долей) учредителей (участников) в имуществе юридических лиц.

Право собственности хозяйственных товариществ и обществ. Право собственности кооперативов. Право собственности унитарных предприятий.

Право собственности некоммерческих организаций.

ТЕМА 14. ПРАВО ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ. ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИХ ВЕЩНЫХ ПРАВ

Понятие, виды, субъекты и объекты права общей собственности. Основания возникновения права общей собственности.

Право общей долевой собственности: понятие, субъекты и объекты. Осуществление правомочий собственниками. Право преимущественной покупки продаваемой доли. Прекращение права общей долевой собственности.

Право общей совместной собственности: понятие, субъекты, объекты и основания возникновения. Содержание права общей совместной собственности. Правовой режим общей собственности супругов.

Понятие и виды гражданско-правовых способов защиты права собственности. Вещно-правовые способы защиты права собственности и других вещных прав. Истребование имущества собственником из чужого незаконного владения (виндикация).

Требование об устранении нарушений, не связанных с лишением владения (негаторный иск). Требование об освобождении имущества от ареста (исключение из описи).

Требования к органам государственной власти и управления о защите интересов собственника при прекращении его прав по основаниям, предусмотренным законодательством.

Репозиторий

КРАТКИЙ КУРС ЛЕКЦИЙ

Лекция по теме №11

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ВЕЩНОМ ПРАВЕ И ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ

1. Понятие и виды вещных прав
2. Понятие и содержание права собственности
3. Формы и субъекты права собственности
4. Понятие и признаки вещных прав лиц, не являющихся собственниками (ограниченных вещных прав)

1. Понятие и виды вещных прав

Вещное право различают в объективном и субъективном смысле.

Как *объективное право* вещное право – подотрасль гражданского права, которая состоит из совокупности гражданско-правовых норм, регулирующих имущественные правоотношения по поводу принадлежности вещей определенным субъектам, порядку их приобретения и отчуждения, так же защиты прав этих субъектов.

Гражданский кодекс Республики Беларусь закрепляет нормы вещного права в самостоятельном втором разделе «Право собственности и иные вещные права».

Как *субъективное право* вещное право – это право конкретного субъекта по поводу владения, пользования, распоряжения принадлежащей ему вещью по своему усмотрению и в пределах, установленных законодательством.

Субъектами вещных прав могут быть все субъекты гражданских правоотношений: физические и юридические лица, Республика Беларусь, административно-территориальные единицы. *Объектами* вещных прав являются вещи, определяемые ст.128 Гражданского кодекса.

Общепринято считать, что вещное право принадлежит к абсолютным правам, субъекты которого осуществляют его самостоятельно, не прибегая к содействию других обязанных лиц. Поэтому *сущность* вещного права заключается в возможности субъекту самостоятельно воздействовать на вещь, определять ее дальнейшую судьбу, в том числе и юридическую. В свою очередь все остальные субъекты гражданских прав обязаны воздерживаться от нарушений вещных прав данного субъекта.

В науке гражданского права традиционно авторы выделяют различные признаки вещных прав: 1) абсолютный характер; 2) обязанность пассивных субъектов вещных правоотношений воздержаться от нарушения вещных прав лица; 3) иск о защите вещного права может быть предъявлен к каждому лицу, нарушившему вещное право; 4) реализуется управомоченным лицом самостоятельно без помощи обязанных лиц.

Виды вещных прав, их содержание определены действующим законодательством, и субъекты не могут по своей воле устанавливать другие виды вещных прав.

Право собственности – это основное вещное право и объем правомочий собственника отличен от объема правомочий субъекта другого вещного права. Собственник господствует над вещью и его правомочия ограничены исключительно законодательными актами. Субъект же другого вещного права не может полностью господствовать над вещью, так как его правомочия ограничены не только законодательными актами, но и договором с собственником вещи, условия которого он должен соблюдать.

Статья 217 Гражданского кодекса устанавливает, что *вещными правами* наряду с правом собственности, в частности, являются:

1) право хозяйственного ведения и право оперативного управления; 2) право пожизненного наследуемого владения земельным участком; 3) право постоянного пользования земельным участком и право временного пользования земельным участком; 4) сервитуты .

Современные авторы не пришли к единому мнению относительно природы некоторых прав и их причисления к числу вещных. Вместе с тем общепринято к числу других вещных прав относить: право пользования жилым помещением членами семьи собственника (ст.275 ГК); право пожизненного пользования жилым помещением или его частью, предоставленное отказополучателю (п.4 ст.1054 ГК); право пользования членом потребительского кооператива квартирой, дачей и т.д. до внесения полностью паевого взноса и оформления права собственности на помещение (п.4 ст.219 ГК, ст.103 Жилищного кодекса).

2.Понятие и содержание права собственности

Право собственности в науке гражданского права рассматривается как совокупность правовых норм, составляющих институт вещного права, и закрепляющих принадлежность имущества соответствующим субъектам, определяющих содержание этих правомочий и обеспечивающих защиту прав и интересов собственника.

Содержание права собственности раскрывается посредством известной триады: собственник владеет, пользуется и распоряжается своим имуществом.

Правомочие владения – это закрепленная законодательством возможность хозяйственного господства над вещью, фактического обладания вещью.

Правомочие пользования – это закрепленная законодательством возможность извлечения из имущества его полезных свойств, в процессе производственного либо личного потребления.

Правомочие распоряжения – это закрепленная законодательством возможность определять юридическую судьбу имущества.

Владение собственника является законным и всегда опирается на правовое основание, т.е. юридический титул: акт законодательства, административный акт, договор.

Владение несобственника может быть законным и базироваться на титуле, а может быть незаконным. Незаконное – владение несобственника, не имеющее правового основания (владение похищенным имуществом, арендованным имуществом, по истечении срока аренды). Оно бывает добросовестным и недобросовестным.

Добросовестный владелец – это незаконный владелец, который не знал и не должен был знать, что приобретает имущество у лица, не имеющего права его отчуждать.

Недобросовестный – незаконный владелец, который, приобретая имущество, знал или должен был знать, что отчуждающее его лицо, не имеет на это права.

Собственник имеет определенные права и несет соответствующие обязанности. Согласно ст.210 ГК он *вправе* по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие законодательству, общественной пользе и безопасности, не наносящие вреда окружающей среде, историко-культурным ценностям, и не ущемляющие прав и защищаемых законом интересов других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, а также распоряжаться им иным образом.

Обязанности собственника: 1) несет бремя содержания имущества (211 ГК). Для собственника это означает, например, обязанность уплачивать налоги на имущество, осуществлять их обязательное страхование и т.д.; 2) несет риск случайной гибели, случайной порчи или случайного повреждения имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором (ст.212 ГК); 3) не должен выходить за пределы осуществления гражданских прав (ст.9 ГК); 4) собственник недвижимого имущества в пределах, установленных законодательством, обязан предоставлять право ограниченного пользования его имуществом другим лицам (ст.268ГК); 5) собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица; 6) несет и другие обязанности, предусмотренные законодательством.

3.Формы и субъекты права собственности.

Правовой режим имущества, находящегося в собственности, зависит от формы собственности и субъектов права собственности. В Республике Беларусь две *формы* собственности – государственная, выступающая в виде республиканской и коммунальной собственности, и частная, выступающая в

виде частной собственности физических и частной собственности негосударственных юридических лиц. Таким образом, гражданское законодательство определяет следующих субъектов права собственности: Республика Беларусь, административно-территориальные единицы, физические лица, юридические лица. Целесообразно рассмотреть отдельные аспекты права государственной собственности.

До недавнего времени государственная форма собственности превалировала, и законодательство советского периода закрепляло государственную собственность в качестве основной формы социалистической собственности. В свою очередь ст.13 Конституции Республики Беларусь провозгласила предоставление государством всем равной защиты и равных условий для развития всех форм собственности.

Наличие государственной собственности объективно необходимо в целях обеспечения национальной безопасности, обороноспособности страны и реализации других публичных интересов.

Согласно ст.215 ГК государственная собственность выступает в виде республиканской собственности (собственность Республики Беларусь) и коммунальной собственности (собственность административно-территориальных единиц). Таким образом, законодательство закрепляет *два вида субъектов* государственной собственности – Республику Беларусь и административно-территориальные единицы.

Круг *объектов* государственной собственности весьма обширен. Гражданский кодекс в п.2 ст.215 определяет в самом общем виде перечень объектов республиканской и коммунальной собственности.

Закон «Об объектах, находящихся только в собственности государства» закрепляет следующие объекты, находящиеся в собственности Республики Беларусь: природные ресурсы (земли сельскохозяйственного назначения; недра; воды; леса и др.); военное имущество (военное имущество, находящееся в оперативном управлении воинских частей и соединений; боевая военная и специальная техника и др.); химические субстанции (токсины), микроорганизмы (вирусы, бактерии) и т.д.

Такие объекты имеют специальный правовой режим и находятся на учете (внесены в специальный реестр). Круг объектов коммунальной собственности несколько уже. В ее состав не могут входить объекты, находящиеся исключительно в собственности Республики Беларусь.

Республиканская собственность, состоит из, во-первых, казны Республики Беларусь, во-вторых, имущества, закрепленного за республиканскими юридическими лицами в соответствии с актами законодательства.

В свою очередь *казну Республики Беларусь* составляют: средства республиканского бюджета; золотовалютные резервы; другие объекты, находящиеся только в собственности государства; иное государственное имущество, не закрепленное за республиканскими юридическими лицами.

Коммунальная собственность состоит, во-первых, из казны административно-территориальной единицы, во-вторых, из имущества,

закрепленного за коммунальными юридическими лицами в соответствии с актами законодательства.

Казну соответствующей административно-территориальной единицы составляют: средства местного бюджета; иное коммунальное имущество, не закрепленное за коммунальными юридическими лицами (например, имущество местных органов государственной власти, жилищный фонд, объекты инженерной инфраструктуры и др.).

Осуществление правомочий по владению, пользованию, распоряжению республиканской собственностью производится:

1. Органами государственной власти в пределах компетенции: *Совет Министров Республики Беларусь, Министерство экономики, Госкомимущество.* 2. юридическими лицами, основанными на республиканской форме собственности (унитарные предприятия, учреждения, государственные объединения).

Осуществление правомочий по владению, пользованию, распоряжению коммунальной собственностью производится:

1. Органами местной власти в пределах компетенции:

Так, *Советам* принадлежит право распоряжения природными ресурсами на соответствующей территории в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь. *Исполнительные комитеты и местные администрации* в порядке, установленном соответствующим Советом, вправе передавать объекты коммунальной собственности во временное или постоянное владение и пользование, сдавать их в аренду, продавать предприятиям, организациям, учреждениям и объединениям, отдельным гражданам и их объединениям, за исключением ограничений, устанавливаемых законодательством Республики Беларусь.

2. юридическими лицами, основанными на коммунальной форме собственности (коммунальные унитарные предприятия, учреждения).

4. Понятие и признаки вещных прав лиц, не являющихся собственниками (ограниченных вещных прав)

В систему вещных прав наряду с правом собственности входят, так называемые, ограниченные вещные права или, как назвал их законодатель, вещные права лиц, не являющихся собственниками (ст.217 ГК РБ

- право хозяйственного ведения и оперативного управления;
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного и право временного пользования земельным участком;
- сервитут.

Вместе с тем, как уже указывалось выше, к числу других вещных прав также относят: право пользования жилым помещением членами семьи собственника (ст.275 ГК); право пожизненного пользования жилым помещением или его частью, предоставленное отказополучателю (п.4 с.1054 ГК); право пользования членом потребительского кооператива квартирой, дачей и т.д. до внесения полностью паевого взноса и оформления права собственности на помещение (п.4 ст.219 ГК, ст.103 Жилищного кодекса).

Двойственную природу имеет и право аренды, ипотека, с одной стороны являющиеся обязательственными правами, с другой – имеющие вещную сущность.

Признаки ограниченных вещных прав:

1. *производность от права собственности.* Ограниченное вещное право – это всегда право на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу. Объем правомочий субъекта данных прав по владению, пользованию, распоряжению имуществом весьма ограничен, во-первых, законом, во-вторых, волей собственника. Поэтому у субъекта ограниченных вещных прав нет такой полноты прав как у субъекта права собственности;
2. *следование за объектом (имуществом).* При смене собственника имущества ограниченное вещное право не прекращается, а, наоборот, обременяет имущество, следуя за ним, а не за собственником;
3. *возникновение только на основании норм законодательства,* и создать их в результате соглашения (договора) участников имущественного оборота невозможно.
4. *защита* ограниченного вещного права *осуществляется теми же способами, что и защита права собственности* на основании ст.286 ГК РБ, согласно которой право предъявлять виндикационный и негаторный иски могут не только собственники, но и субъекты ограниченных вещных прав (так называемый владельческий иск).

Право хозяйственного ведения и оперативного управления на имущество, переданное собственником, имеют только юридические лица.

Основания возникновения:

- 1) передачи имущества собственником;
- 2) плоды, продукция, доходы, полученные в процессе использования имущества;
- 3) имущество, приобретенное по договору.

Основания прекращения:

- 1) по общим основаниям, закрепленных Главой 15 ГК;
- 2) в случае правомерного изъятия имущества по решению собственника.

Право хозяйственного ведения (ст.276 ГК) – это вещное право юридического лица, осуществляемое в пределах, установленных законодательством и собственником.

Субъекты – государственные и частные унитарные предприятия, государственные объединения (276 ГК), также дочерние унитарные предприятия, созданные унитарными (п.7 ст.114 ГК).

Унитарное предприятие, государственное объединение *владеют и пользуются* имуществом, переданным собственником. Определенные ограничения установлены в отношении правомочия *распоряжения* (п.3 ст.276):

- 1) недвижимое имущество не вправе продавать, сдавать его в аренду, залог и распоряжаться иным образом без согласия собственника;

2) движимым имуществом можно распоряжаться самостоятельно, за исключением случаев, предусмотренных законодательством и собственником имущества.

Права собственника имущества унитарного предприятия, государственного объединения:

в отношении организации и деятельности (решает вопросы создания унитарного предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает руководителя предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию и объединению имущества);

в отношении прибыли (имеет право на получение части прибыли от использования имущества).

Право оперативного управления – это вещное право юридического лица, осуществляемое в пределах, установленных законодательством и в соответствии с целями его деятельности, заданиями собственника и назначением имущества (ст.277 ГК).

Субъекты - казенные предприятия, собственником имущества которых является Республика Беларусь, учреждения, собственником имущества которых может быть любой субъект – Республика Беларусь, административно- территориальные единицы, юридические и физические лица, так же государственные объединения и организационные структуры в виде юридического лица государственно-общественного объединения, если в их уставных документах не определено иное.

Вышеназванные субъекты *владеют, пользуются* имуществом в пределах, установленных не только законодательством, но и целью их деятельности, заданиями собственника, назначением имущества.

Пределы *распоряжения* имуществом субъекта права оперативного управления:

- 1) могут отчуждать либо иным образом распоряжаться любым видом имущества только с согласия собственника. Учреждение к тому же не вправе без согласия собственника распоряжаться не только закрепленным за ним имуществом, но и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете;
- 2) казенное предприятие самостоятельно может только реализовывать производимую им продукцию.
- 3) учреждение может самостоятельно распоряжаться доходами, полученными от разрешенной деятельности, которые учитываются на отдельном балансе.
- 4) порядок распределения доходов казенного предприятия, государственного объединения определяется собственником его имущества.

Собственник имущества казенного предприятия, государственного объединения и учреждения в отношении его имеет ряд прав и обязанностей:

- устанавливает задания;
- вправе изъять излишнее неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению;

- несет субсидиарную ответственность по долгам созданных им казенных предприятий и учреждений (ст.115, 120 ГК). Собственник же имущества государственного объединения не отвечает по обязательствам государственного объединения, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами (п.5 ст.123-1 ГК).

Таким образом, право оперативного управления по возможности распоряжения уже по объему, чем право хозяйственного ведения.

Согласно Кодексу Республики Беларусь о земле земельные участки предоставляются гражданам на праве временного пользования, пожизненного наследуемого владения, частной собственности или аренды; юридическим лицам Республики Беларусь на праве постоянного или временного пользования, частной собственности или аренды.

Вид вещного права, на котором может быть предоставлен земельный участок, определяется в соответствии с законодательными актами в зависимости от целей его использования. Основанием установления вещного права является решение местного органа власти о его выделении и регистрация права в установленном порядке.

Рассмотрим такие виды ограниченных вещных прав как право временного пользования, право постоянного пользования, право пожизненного наследуемого владения.

Право временного пользования означает пользование земельным участком определенный срок. Так, на таком праве могут предоставляться земельные участки для строительства и обслуживания многоквартирных жилых домов (за исключением жилых домов повышенной комфортности), гражданам для огородничества и сенокошения на срок до 10 лет и т.д

Субъектом данного права может быть как гражданин, так и юридическое лицо, индивидуальный предприниматель. Содержанием права является возможность только пользоваться и владеть земельным участком определенный срок, правомочие распоряжения отсутствует.

Право постоянного пользования означает пользование земельным участком без заранее установленного срока, то есть бессрочно. Например, земельные участки для строительства и обслуживания линейных сооружений (газопроводов, нефтепроводов, кабельных линий электропередачи, связи и других сооружений) в границах охранных зон (контролируемых полос) этих сооружений предоставляются юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям в постоянное пользование либо аренду

Субъектом данного права может быть юридическое лицо и индивидуальный предприниматель. Содержание права составляют правомочия по владению и пользованию земельным участком в соответствии с целями, для которых он был предоставлен. Право распоряжения у постоянного пользователя отсутствует.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком состоит в том, что его носитель, не являясь собственником участка, наделяется правомочиями владения и пользования им с правом передачи права по наследству. Согласно ст.14 Кодекса Республики Беларусь о земле

земельные участки могут предоставляться в пожизненное наследуемое владение гражданам Республики Беларусь для строительства и обслуживания жилого дома, когда земельные участки предоставляются без проведения аукциона; для ведения личного подсобного хозяйства, для коллективного садоводства, дачного строительства и др.

Субъектом такого права может быть гражданин. Содержание права заключается в том, что пожизненный владелец может владеть и пользоваться участком, распоряжаться же участком он не может, если иное не определено законодательством либо договором с собственником, согласно п.4 ст.262 ГК. Так, согласно ст.53 Кодекса о земле владелец может распорядиться земельным участком на случай смерти (оформить завещание).

Сервитут или право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом. Сервитут в переводе с латинского означает «рабство вещи», что подразумевает, что вещь служит не только собственнику, но обслуживает и интересы других лиц. Например, можно требовать установления сервитута для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации.

Понятие сервитута приведено в п. 1 ст. 268 ГК: собственник недвижимого имущества вправе требовать от собственника соседнего недвижимого имущества, а в необходимых случаях - и от собственника другого недвижимого имущества предоставления права ограниченного пользования недвижимым имуществом (сервитута).

В науке гражданского права выделяют публичные сервитуты (устанавливаются в публичных интересах), частные (устанавливаются в интересах конкретного субъекта или субъектов), предельные сервитуты (к примеру, земельные сервитуты), личные (право на чужое имущество связано непосредственно с личностью его носителя (правообладателя), например, признания права пользования жилым помещением в силу завещательного отказа).

Основаниями возникновения сервитута являются: соглашение между лицом, требующим его установления (сервитуарий) и собственником имущества; судебное решение.

Согласно п.5 ст.268 ГК собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законодательством, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Сервитут сохраняется в случае перехода прав на недвижимое имущество, которое обременено этим сервитутом, к другому лицу. Вместе с тем сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

ОСНОВАНИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

1. Основания приобретения права собственности
2. Основания прекращения права собственности

1. Основания приобретения права собственности

Основания приобретения права собственности – это юридические факты, с которыми закон связывает возникновение этого права.

В теории гражданского права выделяют первоначальные и производные основания (способы) приобретения права собственности, исходя из критериев воли собственника и правопреемства. Критерий воли собственника означает наличие или отсутствие воли предыдущего собственника на передачу вещи и права новому собственнику. Критерий правопреемства означает наличие либо отсутствие правопреемства.

Основаниям приобретения права собственности посвящена глава 14 Гражданского кодекса, в которой отсутствует деление способов на первоначальные и производные, но они сгруппированы законодателем, исходя из предложенных критериев.

Первоначальные – способы, при которых право собственности на вещь возникает впервые либо независимо от воли предыдущего собственника.

- 1) Создание собственником *новой вещи* для себя с соблюдением требований законодательства (п.1 ст. 219 ГК). Самый простой способ, не требующий вступления лица в правоотношения с другими лицами.
- 2) Возникновение права собственности на *производные вещи*, т.е. на плоды, продукцию, доходы – они могут принадлежать как собственнику, так и иному лицу, использующему имущество на законном основании (ч.2 п.1 ст.219 ГК). Согласно ст.136 ГК поступления, полученные в результате использования имущества (плоды, продукция, доходы), принадлежат лицу, использующему это имущество на законном основании, если иное не предусмотрено законодательством или договором об использовании этого имущества
- 3) Возникновение права собственности на *строящиеся здания, сооружения и другое создаваемое недвижимое имущество* возникает с момента завершения создания этого имущества, если иное не предусмотрено законодательством (п.1 ст.220 ГК).
- 4) Статья 221 ГК регулирует правовые последствия *переработки, то есть* создания новой вещи путем обработки материала в процессе работы.

По общему правилу право собственности на новую движимую вещь, изготовленную лицом путем переработки не принадлежащих ему материалов, *приобретается собственником материалов*, если иное не определено в договоре. *Переработчик становится собственником* вновь созданной из чужого материала вещи при наличии ряда условий

(стоимость созданной вещи существенно превышает стоимость затраченных на ее изготовление материалов и др.)

- 5) *Обращение в собственность общедоступных для сбора вещей* - это сбор или добыча лицом ягод, грибов, животных, других общедоступных вещей в лесах, водоемах и на другой территории (ст.222 ГК). Право собственности на соответствующие вещи приобретает лицо, осуществившее их сбор или добычу, если его фактические действия не противоречат законодательству, осуществляются в соответствии с общим разрешением собственника, местным обычаем.
- 6) *Обращение в собственность бесхозяйных вещей* (ст. 226 ГК). Бесхозяйная – это вещь, которая *не имеет* собственника или собственник которой *не известен*, а так же вещь, от права собственности на которую собственник *отказался*. Различается порядок приобретения права собственности на бесхозяйные движимые и недвижимые вещи.

Недвижимые вещи, согласно п.3 ст.226 ГК, должны приниматься на учет организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по заявлению соответствующего государственного органа. По истечении трех лет со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять коммунальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права коммунальной собственности на эту вещь.

Движимые вещи приобретаются в собственность их фактическими владельцами в порядке установленном Гражданским кодексом для конкретных ситуаций:

- *Брошенные вещи* (ст.227 ГК) – это вещи брошенные собственником или оставленные им по его воле при обстоятельствах, явно свидетельствующих об его отказе от права на данную вещь.

Такая вещь, независимо от того известен либо нет ее собственник приобретателю, переходит в собственность владельца земельного участка, водоема и др. объекта, где она находится, если ее стоимость явно ниже *пятикратного* размера базовой величины.

Другие брошенные вещи могут поступать в собственность на основании решения суда о признании данных вещей бесхозяйными.

- *Находка* (ст.228-230 ГК) – это вещь, потерянная собственником или иным законным владельцем (арендатором, например) и найденная кем-либо. Согласно ст.229 ГК, если в течение шести месяцев с момента заявления о находке в милицию или орган местного управления и самоуправления лицо, уполномоченное на получение утерянной вещи, не будет установлено и не заявит о своем праве на вещь нашедшему ее лицу, либо в милицию, либо орган местного управления и самоуправления, *нашедший вещь приобретает право собственности на нее*. Однако, если нашедший вещь откажется от приобретения ее в собственность, найденная вещь *поступает в коммунальную собственность*.

- *Безнадзорные животные* (ст. 231 – 233 ГК) – это безнадзорный или пригульный скот или другие безнадзорные домашние животные.

Гражданский кодекс достаточно детально регулирует права и обязанности лица, задержавшего безнадзорных животных.

- **Клад** (ст. 234 ГК) – это деньги или ценные предметы, которые зарыты в земле или сокрыты иным способом, и собственник которых не может быть установлен либо утратил на них право. По общему правилу клад поступает в *собственность лица, которому принадлежит имущество* (земельный участок, строения и т.п.), где клад был сокрыт, и *лица, обнаружившего клад*, в равных долях, если соглашением между ними не установлено иное.

- **Приобретательная давность** (Ст.235 ГК) – это способ приобретения права собственности фактическим, беститульным владельцем. Условия приобретения в собственность вещи на основании давности владения:

- 1) добросовестность владения, то есть лицо действовало правомерно при завладении вещью, надлежаще следит за имуществом (производит текущий ремонт, платит налоги и страховки и т.д.);

- 2) открытость владения, то есть факт владения не скрывается от соседей, родственников и др. лиц;

- 3) непрерывность владения для движимых 5 лет, недвижимых – 15 лет. Течение срока приобретательной давности начинается после истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям законных владельцев. Лицо может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником оно является;

- 4) право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

Производные основания приобретения права собственности – при которых право собственности на вещь возникает не впервые, оно переходит от одного лица к другому. В 14 главе ГК полностью они не перечисляются, их правовое регулирование закреплено в других главах ГК. Например, глава 4 ГК закрепляет порядок приобретения *права собственности на имущество реорганизованного юридического лица* – это отдельный производный способ приобретения права собственности. Либо главы 69 – 73 ГК закрепляют *возникновение права собственности на имущество наследодателя*. Вместе с тем ст. 224 и 225 главы 14 ГК посвящены такому способу как *возникновение права собственности у приобретателя по договору*.

По общему правилу право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с *момента ее передачи*, если иное не предусмотрено законодательством или договором. *Передачей* признается *вручение* вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки. В свою очередь вещь считается *врученной* приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

Частным моментом определения момента возникновения права собственности по договору об отчуждении имущества подлежащего государственной регистрации определяется п.2 ст.224 ГК, согласно

которому, право собственности у приобретателя по такому договору возникает с момента его регистрации, если иное не установлено законодательством.

2. Основания прекращения права собственности

Основания прекращения права собственности – это юридические факты, влекущие прекращение права собственности лица на имущество.

Гражданское законодательство основывается на принципе неприкосновенности права собственности, и его прекращение происходит только в строгом соответствии с предписаниями норм.

Согласно ст.236 ГК право собственности прекращается:

- 1) в результате *гибели* или *уничтожения* имущества;
- 2) по воле собственника;
- 3) помимо воли собственника.

1) Отдельным основанием является гибель имущества, его уничтожение, что подразумевает исчезновение объекта права собственности. Некоторые авторы относят этот способ к способам прекращения, возникающим помимо воли собственника (Бондаренко с.103). Вместе с тем, ГК выделяет его в отдельный тип. В зависимости от причин исчезновения объекта права и различают гибель либо уничтожение.

Причинами *гибели* являются обстоятельства, не зависящие от собственника либо третьих лиц (катастрофы, чрезвычайные ситуации). Поэтому и законодатель в ст.212 ГК закрепил, что именно собственник несет риск случайной гибели вещи, если иное не определено законодательством либо договором. Причинами *уничтожения* имущества являются обстоятельства, зависящие от собственника либо третьих лиц. Так, собственник может свободно осуществлять свое право распоряжаться, однако с учетом принципа приоритета общественных интересов.

2) По воле собственника право может быть прекращено:

при *отчуждении* своего имущества другим лицам. Собственник вправе передать имущество по договору об отчуждении (купля-продажа, дарение, мена и др.), в таком случае право собственности у него прекращается, но право одновременно возникает у приобретателя по договору, согласно ст.234;

при *отказе* собственника от права собственности. Ст.237 ГК устанавливает порядок прекращения права частной собственности. Так, физическое и негосударственное юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, *объявив* об этом либо *совершив другие действия*, определенно свидетельствующие об его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество;

при *утрате* права собственности на имущество. Такое основание имеет место, когда при использовании собственником вещей, определенных родовыми признаками, они обезличиваются с аналогичными вещами других лиц и в результате они перестают быть собственностью данного лица ввиду невозможности их индивидуализации.

3) Помимо воли собственника происходит принудительное изъятие у собственника имущества и передача его другим лицам.

Основания принудительного безвозмездного изъятия имущества у собственника:

1) Обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника, согласно ст.238 ГК.

Право собственности на имущество, на которое обращается взыскание, прекращается у собственника с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество.

2) Конфискация – безвозмездное изъятие имущества у собственника в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения. В данном случае имущество лица передается в государственную собственность.

Основания принудительного возмездного изъятия имущества у собственника:

1) Отчуждение имущества, которое не может принадлежать данному лицу, то есть ст.239 ГК определен порядок прекращения права собственности лица на объекты, изъятые из оборота или ограниченные в обороте, а также имущество, которое не может принадлежать юридическому лицу в силу специальной правоспособности юридического лица. По общему правилу, если в собственности лица оказалось имущество, то оно должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законодательством не установлен иной срок. Если имущество не отчуждено собственником в указанные сроки, по решению суда оно подлежит принудительной продаже с передачей бывшему собственнику вырученной от продажи суммы либо передаче в государственную собственность с возмещением бывшему собственнику стоимости имущества, определенной судом.

2) Отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка (ст.240 ГК). Порядок реализации данного способа определяется нормами земельного законодательства. ГК определяет условия отчуждения недвижимого имущества: изъятие земельного участка для государственных нужд либо ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения права собственности на недвижимое имущество, находящееся на данном участке; это имущество изымается у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов.

3) Выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей (ст.241 ГК). В случаях, когда собственник культурных ценностей, отнесенных в соответствии с законодательством к особо ценным и охраняемым государством, бесхозяйственно содержит эти ценности, что грозит утратой ими своего значения, такие ценности по решению суда могут быть изъяты у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов.

При выкупе культурных ценностей собственнику возмещается их стоимость в размере, установленном соглашением сторон, а в случае спора -

судом. При продаже с публичных торгов собственнику передается вырученная от продажи сумма за вычетом расходов на проведение торгов.

Понятие историко-культурных ценностей содержится в ст.1 Закона «Аб ахове гісторыка-культурнай спадчыны Рэспублікі Беларусь» от 09.01.2006 г. - гісторыка-культурныя каштоўнасці - матэрыяльныя аб'екты (матэрыяльныя гісторыка-культурныя каштоўнасці) і нематэрыяльныя праяўленні творчасці чалавека (нематэрыяльныя гісторыка-культурныя каштоўнасці), якія маюць адметныя духоўныя, мастацкія і (або) дакументальныя вартасці і якім нададзены статус гісторыка-культурнай каштоўнасці.

4) Выкуп домашних животных (статья 242 ГК). Условия выкупа: собственник домашних животных обращается с ними в явном противоречии с установленными законодательством правилами и принятыми в обществе нормами гуманного отношения к животным; животные изымаются у собственника путем их выкупа лицом, предъявившим соответствующее требование в суд. Цена выкупа определяется соглашением сторон, а в случае спора – судом.

6) Реквизиция (статья 243 ГК) – изъятие имущества в интересах общества по решению государственных органов у собственника с выплатой ему стоимости имущества. Условия реализации: наличие стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер; наличие публичного интереса в использовании имущества собственника, т.е. для преодоления чрезвычайных последствий; выплата собственнику стоимости изъятых имущества.

7) Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре в случаях, если доля соответствующего собственника незначительна, не может быть реально выделена, и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества (пункт 4 статьи 255 ГК).

8) Прекращение права собственности на недвижимое имущество в связи с утратой права пользования земельным участком, на котором она расположена (пункт 2 статьи 266 ГК).

9) Прекращение права собственности на земельный участок в связи с изъятием у собственника (владельца, пользователя) в случаях и порядке, предусмотренных земельным законодательством (статья 271 ГК).

10) Приватизация (статья 218 ГК) – переход имущества из государственной в частную собственность. ГК не содержит норм о приватизации, ст.218 отсылает к нормам законодательства о приватизации.

11) Национализация (статья 245 ГК) – переход имущества из частной в государственную собственность. Основное *условие* – своевременная и полная компенсация лицу, имущество которого национализировано, стоимости этого имущества и других убытков, причиняемых его изъятием. Однако до настоящего времени нет закона о национализации, как этого требует ст.245 ГК.

ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН (ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ) И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

1. Право частной собственности граждан (физических лиц): общие положения
2. Право частной собственности юридических лиц: общие положения
3. Право собственности коммерческих организаций
4. Право собственности некоммерческих организаций

1.Право частной собственности граждан (физических лиц): общие положения

Человек как физическое и социальное существо постоянно нуждается в удовлетворении своих физических и духовных потребностей. Для удовлетворения таких нужд человеку постоянно приходится потреблять полезные свойства вещи. В период существования советского государства человек удовлетворял свои потребности за счет так называемой личной собственности, которая имела не столь важное значение как государственная собственность во всей системе социалистического хозяйства. Свое имущество граждане могли использовать только исключительно для собственного потребления. Использовать же имущество для производительного потребления, то есть получать прибыль, они фактически не имели права. 11 декабря 1990 года в Республике Беларусь был принят Закон «О собственности в Республике Беларусь», который ознаменовал появление частной собственности граждан и ее приоритет. В настоящее время имущество, находящееся в частной собственности граждан, может применяться как для личного, так и производительного потребления, то есть с целью получения какой-либо прибыли (так, индивидуальный предприниматель использует имущество для получения прибыли).

Право частной собственности может осуществляться с учетом общих и специальных пределов. *Общие пределы* осуществления права частной собственности установлены ст.2 и 9 ГК РБ, регулирующие осуществление любых субъективных гражданских прав. Так, согласно ст.2 ГК осуществление гражданских прав не должно противоречить общественной пользе и безопасности, наносить вред окружающей среде, историко-культурным ценностям, ущемлять права и защищаемые законом интересы других лиц (принцип приоритета общественных интересов). Ст.9 ГК запрещает действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. Что означает, во-первых, нельзя использовать имущество с намерением причинить вред другим лицам, во-вторых, если гражданин занимается предпринимательской деятельностью, он не должен использовать имущество в целях ограничения конкуренции, злоупотреблять доминирующим положением на рынке.

Специальные пределы осуществления права собственности закрепляют пределы поведения частного собственника. Пункт 2 ст.210 ГК определяет, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие законодательству, общественной пользе и безопасности, отчуждать свое имущество, передавать права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его и т.д.. Так, определенные требования содержит законодательство к осуществлению права собственности в отношении жилых помещений: не допускается размещение собственником в жилых домах промышленных производств (п.3 ст.272 ГК); собственник земельного участка может возводить недвижимость при условии соблюдения градостроительных, строительных и иных норм, требований земельного законодательства (ст.265 ГК).

Субъектами права частной собственности граждан, согласно ст.213 ГК, являются физические лица – граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства. Однако национальное законодательство установило особенности приобретения в частную собственность отдельных объектов недвижимости в зависимости от гражданства лица. Так, согласно ст.11 Земельного кодекса, земельный участок может находиться только в частной собственности гражданина Республики Беларусь, постоянно проживающего на территории РБ или приравненного к таковым.

Статья 214 ГК устанавливает, что в собственности граждан может находиться любое имущество, в любых количествах и любой стоимости. Однако этой же нормой устанавливается два ограничения:

- 1) в частной собственности граждан не могут находиться отдельные виды имущества, которые в соответствии с законодательством не могут принадлежать гражданам. Например, объекты, которые согласно ст.2 Закона «Об объектах, находящихся только в собственности государства», могут находиться только в собственности государства, то есть вещи, изъятые из оборота;
- 2) количество и стоимость имущества ограничивается в случаях предусмотренных законом.

Объекты права частной собственности могут иметь как *общий*, так и *специальный правовой режим*.

Общий правовой режим означает, что в законодательстве отсутствуют специальные требования в отношении объекта собственности, поэтому действуют общие нормы ГК, регулирующие вещные правоотношения. Специальный означает, что в законодательстве для конкретного объекта установлены специальные правила. Например, такие правила установлены для недвижимых вещей на основании норм ГК, Закона «О государственной регистрации недвижимости, прав на нее и сделок с ней», для транспортных средств, оружия, валюты, ценных бумаг и др. на основании актов гражданского законодательства.

Особое внимание в ГК (главы 17, 18) уделяется вещным правоотношениям, возникающим по поводу недвижимого имущества, в частности, его таким видам как земельные участки и жилые помещения.

Так, нормы ГК, во-первых, закрепляют общие положения вопросов предоставления и изъятия земельных участков. Во-вторых, нормы ГК закрепляют общие принципы отношений между собственником (владельцем, пользователем) земельным участком и собственником здания, сооружения, возведенном на этом участке. П. 2 ст.264 ГК определяет, что *собственник (владелец, пользователь) земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение* и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке, если иное не предусмотрено законодательством или договором. В-третьих, нормы ГК закрепляют общие положения вещных правоотношений на жилые помещения, то есть определяются субъекты и их права и обязанности, объекты (квартиры, жилые дома).

2. Право частной собственности юридических лиц: общие положения

Право собственности юридических лиц – это вид частной формы собственности, так как негосударственные юридические лица являются субъектами данной формы собственности.

Рамки осуществления юридическим лицом субъективного права собственности определяются законодательством и учредительными документами. Непосредственное же осуществление правомочий возлагается на органы юридического лица. Право собственности юридических лиц осуществляется в пределах срока существования самого юридического лица.

Право собственности юридических лиц характеризуется через субъекты, объекты, содержание и основания возникновения и прекращения.

Субъектами права частной собственности, согласно ст.213 ГК РБ, являются негосударственные юридические лица. К негосударственным юридическим лицам относятся коммерческие и некоммерческие организации: хозяйственные товарищества и общества, производственные и потребительские кооперативы, крестьянские фермерские хозяйства, общественные и религиозные организации, фонды, ассоциации и союзы и др.

Объектами права собственности юридических лиц может являться любое имущество, за исключением отдельных его видов, которое в соответствии с законом не может находиться в собственности юридического лица. Поэтому объектами может быть как движимое, так и недвижимое имущество, не изъятое из оборота. Имущество, ограниченное в обороте, может находиться в собственности юридического лица только при наличии специального разрешения.

Согласно п.3 ст.214 ГК РБ имущество, переданное в качестве вкладов (взносов) учредителями (участниками, членами) коммерческим и некоммерческим организациям (кроме переданного унитарным предприятиям, государственным объединениям либо учреждениям,

финансируемым собственником), а также имущество, приобретенное этими юридическими лицами, находится в собственности этих юридических лиц.

Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности юридических лиц не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законодательными актами в интересах национальной безопасности, общественного порядка, защиты нравственности, здоровья населения, прав и свобод других лиц.

Содержание права собственности юридического лица составляют правомочия собственника по владению, пользованию, распоряжению своим имуществом. Распоряжение имуществом юридического лица – одно из важнейших правомочий. Согласно п.2 ст.210 ГК собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие законодательству, общественной пользе и безопасности, не наносящие вреда окружающей среде и т.д.

Все юридические лица можно классифицировать, согласно ст.44 ГК, в зависимости от наличия имущественных прав учредителей на имущество юридического лица на 3 вида:

1. юридические лица, в отношении которых их участники имеют *обязательственные права*, относятся хозяйственные товарищества и общества, производственные и потребительские кооперативы, крестьянские (фермерские) хозяйства. Участники таких юридических лиц могут иметь вещные права только на имущество, которое они передали юридическим лицам в пользование в качестве вклада в уставный фонд.

2. юридические лица, на имущество которых их учредители имеют *право собственности или иное вещное право*, относятся унитарные предприятия, в том числе дочерние, а также государственные объединения и финансируемые собственником учреждения.

3. юридические лица, в отношении которых их учредители (участники) *не имеют имущественных прав*, относятся общественные и религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды, объединения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей (ассоциации и союзы), а также иные некоммерческие организации, если иное не установлено актами гражданского законодательства.

3. Право собственности коммерческих организаций .

Имущество *хозяйственных обществ и товариществ* создается за счет вкладов их учредителей, а так же производится и приобретает ими в процессе их деятельности.

Уставной фонд товариществ и обществ разделяется на доли (акции), которые представляют собой согласно ч.2 п.2 ст.44 ГК обязательственные права-требования участников к созданному ими юридическому лицу. Аналогично п.4 ст.214 ГК закрепляет, что учредители коммерческой организации в отношении переданного имущества имеют обязательственные права. Сама же коммерческая организация как юридическое лицо является единственным собственником принадлежащего ему имущества.

Уставной фонд является *первоначальным основанием* возникновения права собственности хозяйственных товариществ и обществ и одновременно он является гарантом интересов кредиторов.

К его размеру, порядку формирования законодательство предъявляет особые требования:

1) согласно Декрету Президента №1 от 16.01.2009 года «О государственной регистрации и ликвидации (прекращения деятельности) субъектов хозяйствования» коммерческие организации самостоятельно определяют размеры уставных фондов, только для акционерных обществ он установлен :ОАО -400 базовых величин; ЗАО – 100 базовых величин;

2) вкладом в уставный фонд хозяйственного общества и товарищества могут быть вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, либо иные отчуждаемые права, имеющие денежную оценку;

3) законодательством определяются требования по соответствию уставного фонда товариществ и обществ и их чистых активов (балансовая стоимость имущества минус сумма обязательств). Так, согласно п.3 ст.47-1 ГК, если по окончании второго и каждого последующего финансового года стоимость чистых активов коммерческой организации окажется менее уставного фонда, то такая организация обязана объявить и зарегистрировать в установленном порядке уменьшение своего уставного фонда. Если же стоимость указанных активов менее определенного законодательством минимального размера уставного фонда, то она подлежит ликвидации.

4) законодательство предъявляет требования к порядку изменения уставного фонда. Уменьшение уставного фонда хозяйственного общества допускается, согласно п.5 ст.89 ГК, п.1 ст.101 ГК только после уведомления всех его кредиторов.

Имущество, находящееся в собственности *производственного кооператива*, делится на пай его членов в соответствии уставом кооператива, согласно ст.109 ГК.

Уставом кооператива может быть установлено, что определенная часть принадлежащего кооперативу имущества составляет неделимые фонды, используемые на цели, определяемые уставом. Решение об образовании неделимых фондов принимается членами кооператива единогласно, если иное не предусмотрено уставом кооператива. Основной признак таких фондов – неделимость, т.е. их средства не делятся на пай между членами кооператива и используются по строго целевому назначению. Раздел фондов производится только после ликвидации кооператива и удовлетворения требований кредиторов.

Кроме паевых взносов, имущество производственного кооператива состоит из доходов от его производственной деятельности, имущества, полученного по сделкам.

Член кооператива имеет лишь *обязательно-правовые требования* к кооперативу. Прибыль кооператива распределяется между его членами в

соответствии с их трудовым участием, если иной порядок не предусмотрен уставом кооператива.

Член кооператива вправе по своему усмотрению выйти из кооператива, его могут исключить из него решением общего собрания. В этом случае ему должна быть выплачена стоимость пая или выдано имущество, соответствующее его паю, а также осуществлены другие выплаты, предусмотренные уставом кооператива.

Член кооператива вправе передать свой пай или его часть другому члену кооператива, если иное не предусмотрено законодательством и уставом кооператива.

В случае смерти члена производственного кооператива его наследники могут быть приняты в члены кооператива, если иное не предусмотрено уставом кооператива. В противном случае кооператив выплачивает наследникам стоимость пая умершего члена кооператива.

Обращение взыскания на пай члена производственного кооператива по собственным долгам члена кооператива допускается при недостатке иного его имущества для покрытия таких долгов в порядке, предусмотренном законодательством и уставом кооператива. Взыскание по долгам члена кооператива не может быть обращено на неделимые фонды кооператива.

Согласно 115-2 ГК и Закону «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» *фермерскому хозяйству* принадлежит на праве собственности имущество, переданное в качестве вклада в уставный фонд фермерского хозяйства его учредителями (членами), а также имущество, произведенное и приобретенное фермерским хозяйством в процессе его деятельности.

Члены фермерского хозяйства имеют обязательственные права в отношении имущества этого фермерского хозяйства.

Унитарным предприятием признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на закрепленное за ней собственником имущество. Имущество унитарного предприятия является неделимым и не может быть распределено по вкладам (долям, паям), в том числе между работниками предприятия.

Согласно ст.113 ГК имущество республиканского унитарного предприятия находится в собственности Республики Беларусь и принадлежит такому предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Имущество коммунального унитарного предприятия находится в собственности административно-территориальной единицы и принадлежит такому предприятию на праве хозяйственного ведения.

Имущество частного унитарного предприятия находится в частной собственности физического лица (совместной собственности супругов) либо юридического лица и принадлежит такому предприятию на праве хозяйственного ведения.

Унитарное предприятие отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Унитарное предприятие не несет

ответственности по обязательствам собственника его имущества, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

4.Право собственности некоммерческих организаций

В зависимости от прав участников в отношении имущества юридического лица все некоммерческие организации согласно п.3 ст.44 ГК можно разделить на три группы

1. Некоммерческие организации, в отношении имущества которых их *участники имеют обязательственные права*. Примером такой некоммерческой организации является *потребительский кооператив* (ЖСК, гаражные, дачные кооперативы и т.д.), создаваемый гражданами либо гражданами и юридическими лицами на основе членства с целью удовлетворения материальных (имущественных) и иных потребностей участников. Имущество кооператива состоит из паевого фонда, образуемого путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

Согласно п.2 ст.116 ГК устав потребительского кооператива должен содержать помимо сведений, указанных в статье, условия о размере паевых взносов членов кооператива; о составе и порядке внесения паевых взносов членами кооператива и об их ответственности за нарушение обязательства по внесению паевых взносов.

При выбытии члена кооператива паевой взнос ему возвращается, в случае смерти взнос наследуется

Члены жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом в пользование, приобретают право собственности на указанное имущество с момента регистрации этого права в установленном порядке, согласно п.4 ст.219 ГК.

2. Некоммерческие организации, на имущество которых их *учредители имеют право собственности или иное вещное право* (например, государственные объединения и финансируемые собственником учреждения). Так, согласно ст.123-3 ГК имущество государственного объединения находится в государственной собственности и принадлежит ему на праве хозяйственного ведения либо на праве оперативного управления. В уставе государственного объединения должны быть определены порядок и источники формирования имущества государственного объединения.

Учреждение имеет имущество, преданное собственником, на праве оперативного управления (ст.277 ГК). Согласно ст.279 ГК учреждение не вправе без согласия собственника отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему по смете. Если в соответствии с учредительными документами учреждению предоставлено право осуществлять деятельность, приносящую доходы, то полученные от такой деятельности доходы и приобретенное за счет их имущество

поступают в самостоятельное распоряжение учреждения и учитываются на отдельном балансе, если иное не предусмотрено законодательством.

3. Некоммерческие организации, в отношении которых их *учредители (участники)* не имеют имущественных прав (например, общественные и религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды, объединения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей (ассоциации и союзы), а также иные некоммерческие организации, если иное не установлено Гражданским кодексом, иными законами или актами Президента Республики Беларусь). Доходы, прибыль и иное имущество таких организаций не могут распределяться между ее членами и используются только для выполнения уставных задач.

Поэтому участники (члены) общественных и религиозных организаций не сохраняют прав на переданное ими этим организациям в собственность имущество, в том числе на членские взносы (ст.117 ГК). Имущество, переданное фонду его учредителями (учредителем), является собственностью фонда (п.1 ст.118 ГК). Имущество такой некоммерческой организации как торгово-промышленной палата находится в ее собственности и члены торгово-промышленной палаты утрачивают права на имущество, переданное торгово-промышленной палате в качестве вступительных и членских взносов (ст.8 Закона «О торгово- промышленной палате»).

Основным источником формирования имущества некоммерческих организаций данной группы являются вступительные и членские взносы учредителей (участников).

Источниками формирования имущества являются также поступления от проводимых в соответствии с уставными документами мероприятий, доходы, получаемые от осуществляемой предпринимательской деятельности, и иные не запрещенные законодательством поступления. Причем данные организации вправе осуществлять предпринимательскую деятельность лишь для достижения целей, ради которых они созданы, и соответствующую этим целям.

Имущество, оставшееся после ликвидации некоммерческих организаций данной группы, в том числе после удовлетворения требований кредиторов, направляется, как правило, на цели, для достижения которых они были созданы (например, п.5 ст.214 ГК; п.4 ст.119 ГК; ст.10 Закона «О торгово-промышленной палате»).

Лекция по теме №14

ПРАВО ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ. ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИХ ВЕЩНЫХ ПРАВ

1. Понятие, виды общей собственности.
2. Правовой режим общей долевой собственности.
3. Правовой режим общей совместной собственности
4. Защита права собственности

1. Понятие, виды общей собственности

Право общей собственности (ст. 246 ГК) – это право собственности на имущество, принадлежащее двум или нескольким лицам.

Причинами образования общей собственности может быть создание или приобретение общего имущества несколькими лицами, наследование неделимого имущества, совместная хозяйственная деятельность, в частности, создание и деятельность хозяйственных товариществ, обществ, производственных кооперативов и крестьянских (фермерских) хозяйств, приобретение имущества супругами в браке и другие.

Сущность данного права заключается в том, что одно и то же имущество, вплоть до предприятия как имущественного комплекса, принадлежит всем участникам общей собственности, сколько бы их ни было, на праве общей собственности.

Источниками правового регулирования института общей собственности является Глава 16 Гражданского кодекса и другие акты гражданского законодательства, например, Кодекс о браке и семье, Закон «О хозяйственных обществах», Указ Президента Республики Беларусь от 15 июня 2006 г. N 396 «О долевом строительстве многоквартирных жилых домов» и другие.

Субъектами права общей собственности могут быть все участники гражданских правоотношений – юридические лица, физические лица, государство и административно-территориальные единицы. Минимальное количество субъектов права общей собственности – два лица, максимальное количество не ограничено.

Объектами права общей собственности являются (п. 4 ст. 256 ГК): неделимое имущество. В гражданском обороте присутствует большое количество неделимого имущества, разделить которое невозможно без изменения его сущности, к примеру, автомобиль либо предметы бытовой техники; имущество, не подлежащее делению в силу законодательства; делимое имущество в случаях, предусмотренных законодательством или договором. Например, согласно ст. 913 ГК по договору простого товарищества имущество товарищей находится в их общей долевой собственности. Причем в качестве вклада товарищи могут вносить имущество, в том числе деньги (делимая вещь), иное имущество (здания, сооружения, оборудование по юридической природе, являющиеся делимыми вещами).

Таким образом, можно назвать следующие *характерные черты* права общей собственности:

наличие общего имущества, то есть одного объекта права;

множественность субъектов права общей собственности, но при этом у каждого субъекта есть полноценное право собственности на все общее имущество и правомочия сособственников распространяются на весь объект в целом, они так же вправе защищать свое право собственности и предъявлять виндикационные и негаторные иски.

Виды общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Соответственно выделяют два вида общей собственности — общая долевая и общая совместная.

Их основное отличие заключается в следующем:

- 1) в долевой — каждому из собственников принадлежит *заранее определенная доля* в праве собственности, выражающаяся в виде арифметической дроби или в процентах, в совместной же — размер доли *заранее не определен*, все участники владеют, пользуются и распоряжаются имуществом совместно;
- 2) долевая возникает на основании акта законодательства и договора и по общему правилу п.3 ст.246 презюмируется, что *общая собственность всегда является долевой*. Совместная же собственность возникает исключительно на основании законодательного акта, например, ст.259 ГК, закрепляет общую совместную собственность супругов.

2.Правовой режим общей долевой собственности

Долевая собственность весьма распространена в гражданском обороте. Например, в соответствии со ст. 274 ГК собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры.

Еще один пример из области наследственных правоотношений. Так, при наследовании по закону, если наследственное имущество переходит к двум или нескольким наследникам, и при наследовании по завещанию, если оно завещано двум или нескольким наследникам без указания конкретных вещей и прав, наследуемых каждым из них, имущество поступает со дня открытия наследства в общую долевую собственность наследников (ст.1078 ГК). Поэтому жилые дома, квартиры, доли в уставном фонде коммерческих организаций могут переходить к наследникам и принадлежать им на праве долевой собственности.

Отношения между участниками построены, во-первых, по принципу арифметической доли в праве собственности, во-вторых, по принципу не только доверительных, но и деловых, партнерских отношений между участниками.

Доля участника долевой собственности может выражаться в виде арифметической дроби, также может выражаться в процентах.

Субъектами являются физические и юридические лица, государство и административно-территориальные единицы.

Согласно п.1 ст.247 ГК по общему правилу *доли субъектов являются равными*, если размер долей долевой собственности не может быть определен на основании акта законодательства и не установлен соглашением всех его участников. Однако п.2 этой же статьи устанавливает *возможность* участникам своим соглашением *изменять размеры долей* в зависимости от

вклада каждого в образование и приращение общего имущества. Так, закрепляется, что участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество (п.3 ст.247 ГК). Кроме того, ст.248 ГК устанавливает частный случай увеличения доли в праве общей собственности на жилой дом: если собственник с соблюдением установленных правил увеличил за свой счет площадь дома или иного строения, находящегося в долевой собственности, путем пристройки, надстройки или перестройки, то по требованию этого собственника доли в общей собственности на дом или строение и порядок пользования помещениями в нем подлежат соответствующему изменению.

Осуществление правомочий владения и пользования имуществом участниками долевой собственности:

- 1) по соглашению всех участников, а при не достижении соглашения – по решению суда (п.1 ст.250 ГК);
- 2) каждый собственник имеет право на предоставление ему части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности – компенсации (п.2 ст.250 ГК). Особенности осуществления пользования жилым помещением, находящимся в долевой собственности, определяется специальным законодательством. Так, п.33 Постановления Пленума Верховного Суда от 30 марта 2000 года №3 «О некоторых вопросах применения судами жилищного законодательства» устанавливает, что гражданин, которому принадлежит доля в праве общей собственности на жилое помещение, может требовать установления порядка пользования этим жилым помещением (ст. 117 ЖК). Такие требования могут быть удовлетворены, если имеется возможность выделить гражданину в пользование изолированную жилую комнату (или несколько комнат) в жилом помещении. При установлении порядка пользования жилым помещением выделяемая в пользование изолированная жилая комната (комнаты) может и не соответствовать доле гражданина в общей собственности на жилое помещение;
- 3) плоды, продукция, доходы от использования имущества распределяются между участниками соразмерно долям, если иное не предусмотрено договором (ст.251 ГК);
- 4) расходы по содержанию имущества (уплата налогов, сборов и иных платежей, издержки по его содержанию и сохранению) распределяются соразмерно долям, если законодательством или договором не установлено иное (ст.252 ГК).

Осуществление правомочия распоряжения:

- 1) по соглашению всех его участников (п.1 ст.249);
- 2) распоряжение долей происходит по усмотрению участника (вправе продать, подарить, завещать, сдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом) с соблюдением правил преимущественной покупки доли участниками долевой собственности (п.2 ст.249, ст.253 ГК). Так, согласно п.2

ст.9 Закону «Об ипотеке» участник долевой собственности может заложить свою долю в праве общей собственности без согласия других собственников.

Правила преимущественной покупки доли определяются п. 2 ст. 253 ГК, согласно которого продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых ее продает. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в отношении прочего имущества - в течение 10 дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. Важная гарантия обеспечения прав участника долевой собственности закреплена п.3 ст.253 ГК. Так, при продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Основанием прекращения права общей долевой собственности является раздел общего имущества между участниками в соответствии с размером принадлежащей доли при условии, что предмет является делимым, а также в случае выдела доли одним из участников (ст.255 ГК РБ). Все участники должны достичь соглашения об условиях выдела одного из них, в противном случае участник вправе требовать выдела в судебном порядке. Однако статья 255 ГК закрепляет 2 исключения из вышеназванного правила, когда собственник вместо выдела может получить лишь стоимость своей доли, выражающейся в соответствующей денежной сумме или иной компенсации: 1) выдел не допускается законодательством; 2) раздел может нанести несоразмерный ущерб имуществу.

Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. Однако в случаях, если доля соответствующего собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать его передать свою долю остальным участникам с выплатой ему компенсации.

С получением компенсации собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

3.Правовой режим общей совместной собственности

Отношения между участниками общей совместной собственности построены на внутренних, доверительных взаимоотношениях между субъектами. Пункт 3 ст.246 ГК устанавливает, что образование совместной собственности на имущество допускается исключительно законодательными актами (декреты и указы Президента Республики Беларусь, законы). В настоящее время примером такого вида собственности является совместная собственность супругов, установленная ст.259 ГК. Вместе с тем супруги в

брачном договоре могут определить и иной (долевой, личный) режим общего имущества.

Соответственно *субъектами* совместной собственности могут быть только супруги, согласно ст.259 ГК.

Согласно статье 23 Кодекса о браке и семье Республики Беларусь имущество, нажитое супругами в период брака, независимо от того, на кого из супругов оно приобретено либо на кого или кем из супругов внесены денежные средства, является их общей совместной собственностью. Супруги так же имеют равные права на совместно нажитое имущество и в том случае, если один из них в период брака был занят ведением домашнего хозяйства, уходом за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного заработка (дохода), если иное не предусмотрено брачным договором.

Не является общей совместной собственностью супругов:

имущество, которое принадлежало каждому из супругов до вступления в брак, и имущество, полученное одним из супругов в дар или в порядке наследования (п. 2 статьи 259 ГК, ч. 1 статьи 26 КоБС);

имущество, полученное в результате использования указанного выше имущества, в том числе доходы от его отчуждения (ст. 136 и ч.2 п. 1 ст. 219 ГК);

вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и т.д.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные в период брака за счет общих средств супругов, но находящиеся в пользовании одного из них (ч.2 п.2 ст.259 ГК часть вторая ст. 26 КоБС).

Вместе с тем ч.3 п.2 ст.259 ГК закрепляет, что имущество каждого из супругов может быть признано их совместной собственностью, если будет установлено, что в течение брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т.п.). Настоящее правило не применяется, если договором между супругами предусмотрено иное.

Осуществление супругами правомочий владения и пользования имуществом происходит по их взаимному соглашению, если иное не предусмотрено брачным договором. Соответственно, плоды, продукция и доходы от использования общего имущества, также расходы по его содержанию признаются общими (ст.256 ГК).

Осуществление правомочия распоряжения:

1) распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершена сделка по распоряжению имуществом. Это правило не распространяется на недвижимое имущество, для распоряжения которым необходимо письменное согласие всех участников совместной собственности (п.2 ст.256 ГК). Так, согласно п.1 ст.9 Закона «Об ипотеке» имущество, находящееся в совместной

собственности, может быть передано в ипотеку при наличии письменного согласия на это всех собственников.

2) Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, при этом согласие других участников предполагается, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом .

Основания прекращения права общей совместной собственности – это раздел общего имущества между участниками либо *выдел доли* одного из них (ст.257 ГК РБ), которые могут быть осуществлены при условии предварительного определения доли каждого участника в праве на общее имущество. Доля каждого может быть установлена законодательством либо соглашением участников (брачным договором между супругами). Если доли не определены ни законом, ни договором, они признаются равными.

Основания и порядок раздела общего имущества и выдела из него доли определяются по правилам статьи 255 ГК, регулирующей вопросы раздела долевой собственности, поскольку иное для отдельных видов совместной собственности не установлено законодательством и не вытекает из существа отношений участников совместной собственности.

Так, пунктом 3-1 ст.256 ГК отдельно урегулированы вопросы раздела общего совместного имущества супругов, один из которых является участником хозяйственного товарищества, обществ, производственного кооператива. Согласно названной нормы супруг участника вышеназванной коммерческой организации вправе требовать в судебном порядке признания за ним права на причитающуюся ему часть доли (пая) его супруга в уставном фонде соответствующего товарищества или общества, кооператива. И в случае признания судом за супругом права на причитающуюся ему часть доли его супруга в уставном фонде, с согласия остальных он может стать его участником либо требовать выплаты стоимости причитающейся ему части доли (пая) его супруга или выдачи в натуре имущества на такую стоимость. При этом отказ во включении в состав участников соответствующей коммерческой организации влечет обязанность этого товарищества или общества, кооператива выплатить супругу стоимость причитающейся ему части доли(пая) его супруга в уставном фонде либо выдать в натуре имущество на такую стоимость.

4.Защита права собственности

Статья 44 Конституции Республики Беларусь гарантирует каждому право собственности, ее неприкосновенность, возможность наследования и защиты.

Данное конституционное право защищается нормами различных отраслей права. Однако важное место принадлежит нормам гражданского права, закрепляющих гражданско-правовые способы защиты права собственности и восстановления нарушенных прав собственника.

Можно выделить две группы гражданско-правовых способов защиты права собственности: вещно-правовые способы, обязательно-правовые способы.

Вещно-правовые способы защиты направлены на защиту непосредственно нарушенных правомочий собственника либо субъекта иного вещного права и представляют собой виндикационные и негаторные иски, предъявляемые вышеназванными субъектами к нарушителям. Правила об этих исках содержатся во втором разделе Гражданского кодекса «Право собственности и другие вещные права».

Выделяют два вида вещно-правовых исков – иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационный), иск об устранении всяких нарушений права, не связанных с лишением владения (негаторный). Можно отметить, что данные иски, во-первых, предъявляются субъектами вещных прав к нарушителям, не состоящим с ними в обязательственных правоотношениях, во-вторых, их сущность определяется абсолютным характером вещного права, от нарушения которого должны воздержаться все лица.

Обязательно-правовые способы защиты права собственности направлены на защиту права, вытекающего из обязательства, которое затрагивает права собственника либо субъекта вещного права. Правила об этих способах содержатся в третьем и четвертом разделах Гражданского кодекса, регулирующих общие и особенные вопросы обязательственного права.

Данные способы используются субъектами, состоящими в обязательственных правоотношениях, поэтому они определяются и относительным характером этих правоотношений, где одна сторона – собственник имущества, предъявляет другой стороне – должнику в обязательстве, требование, например, о возмещении вреда, причиненного имуществу собственника, убытков, причиненных порчей имущества и т.д.

Кроме вышеназванных способов, гражданское законодательство предоставляет и другие средства защиты права собственности и других вещных прав. К примеру, ст.39, 42 ГК предоставляют право на возврат имущества лица признанного безвестно отсутствующим или умершим в случае явки. Особо в Гражданском кодексе регулируется защита прав собственника в случае принятия акта законодательства, прекращающего право собственности. Согласно ст.287 ГК в случае принятия акта законодательства, прекращающего право собственности, убытки, причиненные собственнику в результате принятия этого акта, в том числе стоимость имущества, возмещаются государством. Споры о возмещении убытков разрешаются судом.

Согласно ст.282 ГК собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. В случае спора, собственник вправе обратиться в суд и предъявить, так называемый виндикационный иск.

Предметом виндикационного иска может быть только индивидуально-определенное имущество, сохранившееся в натуре, которое выбыло из владения субъекта вещного права. Если же вещь не сохранилась, либо она существенно переработана, истребовать по виндикационному иску ее нельзя, можно только взыскать стоимость прежней вещи по обязательственно-правовому иску.

Подать такой иск может любой субъект вещного права (в процессе он именуется истцом), в том числе собственник, субъект ограниченного вещного права, приобретатель права собственности по приобретательной давности и т.д..

Ответчиком по виндикационному иску, то есть лицом, у которого истребуется имущество в судебном порядке, является незаконный фактический владелец чужого имущества, который бывает двух видов:

- 1) лицо, к которому имущество поступило без законных на то оснований *непосредственно от истца* (например, украдена). У такого лица имущество истребуется всегда;
- 2) лицо, к которому имущество поступило не от истца, а *от третьих лиц*. Эти лица бывают двух видов:

Недобросовестный приобретатель (п.1 ст.284 ГК) – лицо, которое знало или должно было знать, что оно приобретает имущество у лица, которое не имеет право его отчуждать. Такое владение незаконно, поэтому у недобросовестного приобретателя имущество истребуется всегда еще со времен Древнего Рима.

Добросовестный приобретатель (п.1 ст.283 ГК) – лицо, которое не знало и не могло знать, что имущество приобретается у лица, которое не имело права его отчуждать.

В гражданском праве существует презумпция добросовестности приобретателя, исходя из п.4 ст.9 ГК РФ. У такого приобретателя имущество истребуется в зависимости от, во-первых, *возмездности* приобретения, во-вторых, направления *воли* собственника имущества.

У добросовестного приобретателя *истец вправе истребовать* свое имущество, если тот приобрел это имущество, во-первых, по безвозмездной сделке (п.2 ст.283 ГК), во-вторых, по возмездной сделке и это имущество утеряно собственником или лицом, которому оно было передано, т.е. выбыло помимо их воли (п.1 ст.283 ГК).

У добросовестного приобретателя *истец не вправе истребовать* свое имущество, если ответчик приобрел его по возмездной сделке и это имущество вышло из владения собственника по его воле.

Срок исковой давности по виндикационным искам равен трем годам.

Расчеты при возврате имущества из чужого незаконного владения определяются ст.284 ГК РФ.

Так, при истребовании имущества у недобросовестного приобретателя собственник вправе потребовать возврата или возмещения всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время владения, а у добросовестного - возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества.

В свою очередь как добросовестный, так и недобросовестный приобретатель вправе требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество с того времени, с которого собственнику причитаются доходы от имущества.

Требования об устранении нарушений, не связанных с лишением владения (негаторный иск)

Согласно ст.285 ГК собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. В случае спора собственник вправе предъявить в суд негаторный иск, который имеет целью устранение помех, препятствующих собственнику пользоваться его имуществом.

Предметом такого иска могут быть требования об устранении нарушений, не связанных с владением. Собственник по таким искам просит суд обязать ответчика совершить действия, устраняющие нарушения его прав. Подавать такой иск может собственник, права которого нарушены. Ответчиком по такому иску выступает лицо, создающее препятствия для осуществления права собственности.

Срок исковой давности, согласно ст.209 ГК, не распространяется на такие требования, т.к. обычно это продолжающееся нарушение прав собственника.

МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

Тема №11

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ВЕЩНОМ ПРАВЕ И ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ

Вопросы для проверки знаний

1. Понятие, признаки вещных прав
1. Виды вещных прав
2. Понятие и содержание, формы права собственности
3. Права и обязанности собственника

Темы рефератов

- Право собственности в национальном и зарубежном законодательстве и практике
- Роль и функциональное назначение института права собственности в условиях интернационализации процессов хозяйственной деятельности
- Законодательная конструкция собственности: преемственность и развитие
- Право собственности как институт частного права и публичные ограничения

Тема №12

ОСНОВАНИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Вопросы для проверки знаний

1. Общая характеристика первоначальных способов приобретения права собственности.
2. Основания приобретения права собственности на бесхозные вещи.
3. Общая характеристика производных способов приобретения права собственности.
4. Гибель, уничтожение имущества как основания прекращения права собственности.
5. Общая характеристика оснований прекращения права собственности по воле собственника.
6. Прекращение права собственности помимо воли собственника.

Задачи

1. Производственный кооператив «Хлебороб» закупил у фермерского хозяйства «Росинка» две тонны семенного картофеля, полностью за него расплатившись. Поскольку закупка картофеля происходила зимой, стороны условились до весны картофель оставить в хозяйстве с тем, чтобы не подморозить его при транспортировке. Весной вследствие паводка склад, в котором хранился семенной картофель, в том числе и приобретенный кооперативом, был затоплен и картофель стал непригоден.

ПК «Хлебороб» потребовал у фермерского хозяйства «Росинка» либо вернуть деньги с учетом процентов за пользование чужими денежными средствами, либо выделить такое же количество картофеля того же сорта. «Росинка» оба требования отклонила, полагая, что купленный картофель был оставлен ему на хранение, а потому риск порчи должен нести «Хлебороб». Не может «Росинка» выделить и новых семян, так как в результате паводка весь семенной картофель пришел в негодность. Поскольку стороны к соглашению не пришли, дело было передано в хозяйственный суд.

Решите спор

2. Семенов заключил договор с Шишкиным на ремонт дачи, оставшейся ему с сестрой в наследство после смерти родителей. При разборке печи Шишкин обнаружил десять золотых монет. Семенов потребовал отдать монеты, а Шишкин отказался. Должностные лица органов внутренних дел изъяли ценности для передачи их в доход государства. Между Семеновым, Шишкиным и уполномоченными государственным органом возник спор о праве собственности на найденные золотые монеты.

Как должен быть решен спор?

Темы рефератов

- Приобретательная давность как способ приобретения права собственности в Республике Беларусь и за рубежом.
- Приватизация как способ приобретения и прекращения права собственности.
- Правовые последствия самовольного строительства.

Тема №13

ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ (ГРАЖДАН) И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

Вопросы для проверки знаний

1. Понятие права собственности физических лиц
2. Субъекты права собственности физических лиц
3. Объекты права собственности физических лиц
4. Основания приобретения и прекращения права собственности физических лиц
5. Понятие права частной собственности юридических лиц.
6. Право собственности хозяйственных товариществ и обществ.
7. Право собственности производственных кооперативов.
8. Право собственности унитарных предприятий.
9. Право собственности некоммерческих организаций

Задачи

1. Супруги Захаровы проживали в квартире, которая перешла Захаровой по наследству еще до вступления в брак. Захаров полагал, что жена тратит слишком много денег, поэтому он составил семейный бюджет, в котором значилось, что расходы на содержание собственного дома будет нести жена. Захарова возразила, ссылаясь на то, что в этой квартире проживает и муж, который по ее мнению тоже должен нести расходы по содержанию дома.

1. *Решите спор. Кто должен нести бремя содержания жилого помещения?*

Задания

1. Письменно укажите особенности правового режима имущества юридических лиц при их ликвидации
2. Напишите раздел устава благотворительного фонда об имуществе.
3. Напишите раздел устава унитарного предприятия об имуществе.

Темы рефератов

- Правовой режим имущества крестьянского (фермерского) хозяйства
- Правовой режим имущества учреждения
- Правовой режим имущества государственного объединения

Тема №14

Вопросы для проверки знаний

ПРАВО ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ. ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИХ ВЕЩНЫХ ПРАВ

1. Понятие, виды общей собственности.
2. Правовой режим общей долевой собственности.
3. Правовой режим общей совместной собственности
4. Способы защиты права собственности
5. Виндикационный иск
6. Негаторный иск

Задачи

1. Тихомирова обратилась в суд с иском к своему супругу Тихомирову, продавцу доли уставного фонда хозяйственного общества "Х", и покупателям доли Артемову и Носову о признании недействительным договора купли-продажи доли в уставном фонде ООО "Х" и приведении сторон в первоначальное положение, ссылаясь на то, что Тихомиров продал Артемову и Носову приобретенную в период брака долю в уставном фонде ООО "Х" без ее согласия. Ответчики иск не признали.

Решением районного суда г.Бреста иск был удовлетворен. Договор купли-продажи доли в уставном фонде ООО "Х" между Тихомировым и

Артемовым, а также договор между Тихомировым и Носовым признаны недействительными по основаниям, предусмотренным ст. 256 и 167 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Стороны приведены в первоначальное состояние.

В судебную коллегия по гражданским делам Брестского областного суда ответчиками была подана кассационная жалоба.

Какое решение примет областной суд?

2.Иванов имел на праве собственности первый этаж двухэтажного жилого дома, а Петров – второй этаж этого же дома. Дым из печи, расположенной на первом этаже, выходил наружу через стояк, проходящий через второй этаж. Петров потребовал у Иванова провести ремонт печи, тот отказался, ссылаясь на тяжелое материальное положение. Тогда Петров сделал задвижку, тем самым стояк был закрыт, и в комнаты на втором этаже дым перестал проникать. Однако Иванов не смог отапливать помещение, поэтому обратился за консультацией к адвокату о возможности защиты своих прав.

Дайте консультацию.

Задания

1.Придумайте и напишите исковое заявление в суд от своего имени об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

2.Напишите исковое заявление в суд об устранении нарушений, не связанных с лишением владения, на примере задачи к данной тем.

ПРОВЕРОЧНЫЙ ТЕСТ

В каждом варианте необходимо определить правильный (ые) ответ (ы)

1. Вещными правами являются:

1. рента;
2. право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
3. ипотека;
4. сервитут.

2. Вещными правами являются:

1. право собственности;
2. приобретательная давность;
3. право хозяйственного ведения;
4. право оперативного управления.

3. Способ прекращения права собственности, который применяется в случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, когда имущество в интересах общества по решению государственных органов может быть изъято у собственника в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему стоимости имущества именуется:

1. Реквизиция
2. Конфискация
3. Национализация

4. Способ прекращения права собственности, применяемый в случаях, предусмотренных законодательными актами, когда имущество безвозмездно изымается у собственника в виде санкции за совершенное преступление или иное правонарушение:

1. Национализация
2. Конфискация
3. Реквизиция

5. Способ прекращения права собственности, при котором происходит обращение имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, в государственную собственность со своевременной и полной компенсацией стоимости этого имущества и других убытков, причиняемых его изъятием, именуется:

1. Национализация
2. Конфискация
3. Реквизиция

6. Право собственности на находку возникает, если с момента заявления о находке в орган внутренних дел или орган местного управления и

самоуправления лицо, уполномоченное на получение утерянной вещи, не будет установлено и не заявит о своем праве на вещь в течение:

1. 3 месяцев
2. 6 месяце
3. 1 месяца

7.Способ приобретения права собственности, когда лицо - гражданин или юридическое лицо, в собственности которого не находится имущество, но которое добросовестно, открыто и непрерывно владеет им как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, называется:

1. приобретательная давность
2. новация
3. виндикация
4. цессия

8.Иск об истребовании собственником своего имущества из чужого незаконного владения (требование невладеющего собственника к фактическому владельцу о возврате вещи в натуре) называется:

1. негаторным иском
2. виндикационным иском
3. обязательственным иском из нарушения договора
4. обязательственным иском из причинения вреда

9.Иск собственника об устранении помех (нарушений) правомочия пользования или правомочия распоряжения при сохранении вещи во владении самого собственника (правомочие владения остается ненарушенным), называется

1. обязательственным иском из нарушения договора
2. виндикационным иском
3. негаторным иском
4. - обязательственным иском из причинения вреда

10.Право общей долевой собственности предусматривает:

1. равенство долей, если не установлено иное;
2. распоряжение общим имуществом - по согласию всех участников;
3. распоряжение своей долей - самостоятельное, ограничено правом преимущественной покупки;
4. каждый вправе совершать сделки с имуществом от имени всех.

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные правовые акты

1. Вопросы государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 29 июля 2006 г., № 958: с изм. и доп.: текст по состоянию на 22 авг. 2008 г. // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 29.11.2011.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 ноября 1998 г.: текст Кодекса по состоянию на 3 июля 2011 г // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 29.11.2011.
3. Жилищный кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 18 дек. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 8 фев. 1999 г. №248-3 // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 29.11.2011.
4. Кодекс Республики Беларусь о земле: принят Палатой Представителей 25 января 1998 г.: одобр. Советом Респ. 19 января 1998 г.: текст Кодекса по состоянию на 15 октября 2010 // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 29.11.2011.
5. Отдельные вопросы Министерства экономики Республики Беларусь: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 29 июля 2006 г., № 967: с изм. и доп. от 20 октября 2011 г.// Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 29.11.2011.
6. О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 4 января 2010 г. N 108-3 .// Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 29.11.2011.
7. О некоторых вопросах применения судами жилищного законодательства: Постановление Пленума Верховного суда Респ. Беларусь, 30 марта 2000 г., № 3: с изм. и доп.: текст по состоянию на 27 июня 2007 г.// Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 29.11.2011.

8. О порядке распоряжения государственным имуществом: Указ Президента Респ. Беларусь, 14 сент. 2006 г., № 575 : с изм. и доп.: текст по состоянию на 19 июля 2010 г. // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 29.11.2011.
9. О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь 16 апреля 1992 г. N 1593-XII 575 : с изм. и доп.: текст по состоянию на 15 июля 2008 г. // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 29.11.2011.
10. О хозяйственных обществах: Закон Респ. Беларусь, 9 декабря 1992 г. N 2020-XII : с изм. и доп.: текст по состоянию на 8 июля 2011 г. // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 29.11.2011.
11. Об объектах, находящихся только в собственности государства, и видах деятельности, на осуществление которых распространяется исключительное право государства : Закон Респ. Беларусь, 15 июля 2010 г. N169-3 // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 29.11.2011

Специальная литература

12. Алейников, В.Д. Социальное государство и собственность // Государство и право. – 2008. – № 1. – с.5-13.
13. Виленто, И.И. Право собственности: пути гармонизации и совершенствование законодательства в Республике Беларусь и Российской Федерации. – Мн.: ИООО «Право и экономика». – 2005. – 362 с.
14. Витушко, В.А. Гражданское право (в схемах и определениях): в 2 ч. Ч. 1. Учеб. пособие / В. А. Витушко. – Минск. : Амалфея, 2003. – 96 с.
15. Витушко, В.А. Курс гражданского права: Общая часть. Т. 2 : научно-практ. пособие / В. А. Витушко – Минск : БГЭУ, 2001. – 717 с.
16. Грудицына Л.Ю. Частная собственность и гражданское общество в России // Государство и право. – 2008. – № 6. – с.33-40.
17. Гражданское право : учебн. В 2 ч. Ч. 1 / Под общ. ред. проф. В. Ф. Чигира. – Минск : Амалфея, 2000. – 976 с.
18. Гражданское право. Часть 2. Учебн. / Под ред. Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. – М.: ТЕИС, 1996. – 552 с
19. Каравай, А.В. Раздел долей, акций хозяйственных товариществ и обществ, являющихся общей совместной собственностью супругов // Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО

- «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь – Минск, 2011.
20. Колбасин, Д. А. Гражданское право. Общая часть : учеб. пособие / Д. А. Колбасин. – Минск : Акад. МВД Респ. Беларусь. – 2004. – 496 с.
21. Пиляева, В.В. Гражданское право в вопросах и ответах: Учеб. пособие.- 2-е изд., перераб. и доп./ В.В. Пиляева.– М.: ТК Велби, 2004.–304 с.
22. Сидорчук, В.К. Правовые основы коммунального хозяйства// Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь – Минск, 2011.
23. Функ, Я. Право собственности на имущество акционерного общества)// Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь – Минск, 2011.

Репозиторий БРНИ