

# Иные вещные права



## Понятие иных (ограниченных) вещных прав

---

- **Ограниченное вещное право** - это право не собственника в том или ином ограниченном законом отношении использовать чужое имущество в собственных интересах без участия собственника имущества.

# Признаки иных ограниченных вещных прав

---

- это право на вещь, находящуюся в собственности другого лица;
- • более узкий по сравнению с правом собственности характер;
- • ограниченное вещное право может включать как одно, так и все правомочия собственника (владение, пользование, распоряжение), но в более ограниченном виде;

# Признаки иных ограниченных вещных прав

---

- • право следования ограниченного вещного права за вещью независимо от смены собственника вещи (оно обременяет вещь и не прекращается при изменении ее собственника);
- • стороны не вправе самостоятельно менять содержание ограниченного вещного права.

# Классификация ограниченных вещных прав

---

*права на  
хозяйствование с  
имуществом  
собственника*

*права по  
использованию  
земельных  
участков*

*права по  
использованию  
чужих жилых  
помещений*

*обеспечительные  
права*

# Классификация ограниченных вещных прав

---

*Права на хозяйствование с имуществом собственника:*

- Право хозяйственного ведения
- Право оперативного управления

# Классификация ограниченных вещных прав

---

## *Права по использованию земельных участков:*

- Право пожизненного наследуемого владения
- Право постоянного бессрочного пользования
- Сервитуты
- Право собственника недвижимости на пользование чужим земельным участком

# Классификация ограниченных вещных прав

---

## *Права по использованию чужих жилых помещений:*

- Право члена семьи собственника по использованию занимаемого им жилого помещения (ст.292 ГК РФ)
- Право пожизненного пользования чужим жилым помещением по договору пожизненного содержания с иждивением (ст.604 ГК РФ)
- Право пользования чужим жилым помещением в силу завещательного отказа (п.2 ст.1137 ГК РФ)
- Право члена кооператива до полной уплаты пая



# Классификация ограниченных вещных прав

---

## *Права по использованию чужих жилых помещений:*

- право члена семьи собственника по использованию занимаемого им жилого помещения
- право пожизненного пользования чужим жилым помещением по договору пожизненного содержания с иждивением
- завещательный отказ
- право члена кооператива до полной уплаты пая

# Классификация ограниченных вещных прав

---

## *обеспечительные права*

- залог
- удержания вещи

# Право хозяйственного ведения и оперативного управления

## Право хозяйственного ведения

Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с ГК РФ.

## Право оперативного управления

Учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

# Право хозяйственного ведения и оперативного управления

## Право хозяйственного ведения

Собственник имущества решает вопросы:

- создания предприятия,
- определения предмета и целей его деятельности,
- его реорганизации и ликвидации,
- назначает директора (руководителя) предприятия,
- осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества.

## Право оперативного управления

Собственник имущества вправе изъять закрепленное им за учреждением или казенным предприятием либо приобретенное учреждением или казенным предприятием за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества:

- излишнее,
  - неиспользуемое
  - используемое не по назначению
- имущество.

Имуществом, изъятым у учреждения или казенного предприятия, собственник этого имущества вправе распорядиться по своему усмотрению.

# Право хозяйственного ведения и оперативного управления

## Право хозяйственного ведения

Предприятие не вправе распоряжаться *недвижимым имуществом* без согласия собственника.

*Движимым и недвижимым имуществом* предприятие распоряжается только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия.

Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

## Право оперативного управления

*Казенное предприятие вправе распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества.*

Уставом казенного предприятия могут быть предусмотрены виды и (или) размер иных сделок, совершение которых не может осуществляться без согласия собственника имущества такого предприятия.

# Право хозяйственного ведения и оперативного управления

## Право хозяйственного ведения

Унитарное предприятие не вправе без согласия собственника совершать сделки, связанные с:

- предоставлением займов,
- предоставлением поручительств,
- получением банковских гарантий,
- с иными обременениями,
- уступкой требований,
- переводом долга,
- заключать договоры простого товарищества.

Уставом предприятия могут быть предусмотрены виды и (или) размер иных сделок, совершение которых не может осуществляться без согласия собственника имущества такого предприятия.

## Право оперативного управления

Казенное предприятие самостоятельно реализует производимую им продукцию, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Казенное предприятие вправе распоряжаться принадлежащим ему имуществом, в том числе с согласия собственника такого имущества, только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены уставом такого предприятия.

# Право хозяйственного ведения и оперативного управления

**Частное учреждение**

**Автономное учреждение**

**Бюджетное учреждение**

**Казенное учреждение**

# Право хозяйственного ведения и оперативного управления

## Право хозяйственного ведения

Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

## Право оперативного управления

Порядок распределения доходов *казенного предприятия* определяется собственником его имущества.

*Частное учреждение, автономное учреждение, бюджетное учреждение* вправе осуществлять приносящую доходы деятельность, только если такое право предусмотрено в его учредительном документе, при этом доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение частного, автономного и бюджетного учреждения.

*Казенное учреждение* может осуществлять приносящую доходы деятельность в соответствии со своими учредительными документами. Доходы, полученные от указанной деятельности, поступают в соответствующий бюджет бюджетной системы Российской Федерации.



# Задача

---

- Муниципальное унитарное предприятие (должник) признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство, назначен конкурсный управляющий.
- До признания МУП банкротом комитетом по управлению муниципальным имуществом (представителем собственника имущества) по распоряжению муниципального образования из хозяйственного ведения должника изъято транспортное средство.
- Конкурсный управляющий требует вернуть изъятое имущество.
- Правомерны ли его требования?

# Ответ

---

- Согласно [п. 5 ст. 113](#) ГК РФ унитарное предприятие отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Унитарное предприятие не несет ответственности по обязательствам собственника его имущества.
- В соответствии с положениями [п. 7 ст. 114](#) ГК РФ собственник имущества предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения, не отвечает по обязательствам предприятия.
- В соответствии с [п. 2 ст. 295](#) ГК РФ предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника. Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

# Ответ

---

- Согласно [п. 3 ст. 299](#) ГК РФ право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом прекращаются по основаниям и в порядке, предусмотренными ГК РФ, другими законами и иными правовыми актами для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия или учреждения по решению собственника.
- В соответствии с [п. 5](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 N 10/22 поскольку в федеральном законе, в частности в [ст. 295](#) ГК РФ, определяющей права собственника в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении, не предусмотрено иное, собственник, передав во владение унитарному предприятию имущество, не вправе распоряжаться таким имуществом независимо от наличия или отсутствия согласия такого предприятия.

# Ответ

---

- Собственник не вправе изымать имущество, находящееся в хозяйственном ведении муниципального унитарного предприятия.
- Изъятое имущество должно быть возвращено предприятию.

# Задача

---

- ГУПу на праве хозяйственного ведения передано имущество - складское помещение, транспортные средства.
- Кроме того, ГУПу собственником указанного имущества (РФ) передано на праве аренды несколько транспортных средств.
- Собственник имущества потребовал от ГУПа уплаты в бюджет части прибыли, полученной при использовании в деятельности транспортных средств, переданных ГУПу на праве аренды.
- Правомерно ли указанное требование?

# Ответ

---

- Абз.2 п.1 ст. 295 ГК РФ
- собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.
- п. 2 ст. 17 Закона N 161-ФЗ
- государственное или муниципальное предприятие ежегодно перечисляет в соответствующий бюджет часть прибыли, остающейся в его распоряжении после уплаты налогов и иных обязательных платежей, в порядке, в размерах и в сроки, которые определяются Правительством РФ, уполномоченными органами государственной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления.
- Соответственно, ГУП должно перечислять часть прибыли в бюджет.

# Ответ

---

- Определение ВАС РФ от 22.12.2011 N ВАС-16296/11
- собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося у соответствующего предприятия лишь на праве хозяйственного ведения, а не на любых иных правовых основаниях.
- Требование о передаче части прибыли, полученной при использовании имущества, переданного в аренду, является неправомерным, так как собственник имущества имеет право на часть прибыли, полученной при использовании имущества, которое передано ГУП на праве хозяйственного ведения.

# Право пожизненного наследуемого владения

---

- Указом президента РФ от 24.12.1993 г. исключено из ЗК РФ.
- Пожизненное наследуемое владение может быть передано по наследству.
- На нем можно построить строение, которое перейдет в собственность лица, владеющего земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения, и построившего строение.
- Владелец может передать участок, принадлежащий ему на праве пожизненного наследуемого владения в аренду, безвозмездное срочное пользование без согласия собственника.
- Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству.



# Право постоянного бессрочного пользования

---

В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются:

- государственным и муниципальным учреждениям,
- казенным предприятиям,
- центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий,
- органам государственной власти и органам местного самоуправления.

# Право постоянного бессрочного пользования

---

До 1 января 2012 года обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками

## **Юридические лица (кроме религиозных организаций):**

- на право аренды земельных участков ;
- на право собственности на земельные участки.

## **Религиозные организации:**

- на право аренды земельных участков ;
- на право собственности на земельные участки;
- на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию.

# Право постоянного бессрочного пользования

---

- Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие Земельного Кодекса, сохраняется.
- Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.
- Можно предоставлять участок в аренду или безвозмездное срочное пользование лишь с согласия собственника.

# Прекращение права пожизненного наследуемого владения и постоянного бессрочного пользования

---

## при ненадлежащем использовании земельного участка

- использовании земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли
- порче земель;
- невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;
- невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;
- неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом.

2) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

3) в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

# Сервитут

---

□ Это право ограниченного пользования чужой вещью

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах Собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.



**СОГЛАШЕНИЕ**  
о компенсации затрат

15 апреля 2009 г.

г. Хабаровск

\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем Владелец и ООО «Восток – СВ» в лице руководителя филиала \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Пользователь, заключили настоящее соглашение о нижеследующем.

1. Владелец обладает на праве аренды земельным участком расположенным по адресу г. Хабаровск, ул. Пермская, 7 кадастровый номер 27:23:040947:41 на основании договора аренды № 10353 земельного участка от 12 марта 2009 г.

2. Предприятие Пользователя располагается на земельном участке, примыкающем к земельному участку Владельца таким образом, что въезд на территорию предприятия Пользователя осуществляется по дороге находящейся на участке, принадлежащем Владельцу.

3. Настоящим соглашением стороны договорились о том, что Пользователь обязуется компенсировать Владельцу затраты:

- связанные с эксплуатацией части земельного участка, на котором расположена подъездная дорога к Пользователю,
- арендные платежи, пропорционально площади занимаемой дорогой используемой транспортом пользователя
- технологические неудобства возникающие при этом у Владельца, связанные с проездом автотранспорта принадлежащего Пользователю .

Размер компенсации стороны определили в 40 000 (сорок тысяч рублей) выплачиваемых ежемесячно в срок до пятого числа каждого предыдущего месяца на расчетный счет Владельца :

Р/С 4230781067000706566 в филиале Сберегательного Банка России № 9070/00007.

Платежи начисляются за период, начиная с 12 марта 2009 года (за 18 дней марта месяца размер компенсации устанавливается в сумме 25 000 (двадцати пяти тысяч) рублей).

4. Владелец сохраняет за собой право взыскания стоимости за проезд по своей территории с постороннего транспорта, не принадлежащего Пользователю.

5. Остальные вопросы, не оговоренные настоящим соглашением, регулируются действующим законодательством.

# Классификация сервитутов

---

В зависимости от того в чьих интересах он устанавливается:

- Публичный
- Частный

По сроку:

- Срочный
- Бессрочный

По видам имущества:

- Земельный.
- Недвижимости.
- Лесной.
- Водный.

# Сервитуты

---

## Публичный

- ▣ Устанавливается в интересах государства, местного самоуправления и местного населения

## Частный

- ▣ Устанавливается в интересах конкретного лица



# Сервитуты

---

## Публичный

- ▣ Устанавливается в отношении земельных участков, находящихся в собственности, на праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения.

## Частный

- ▣ Устанавливается только в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности, но в интересах как собственника соседнего участка, так и его пользователя или владельца. В случаях, предусмотренных федеральными законами может быть установлен в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования, и иных лиц.

# Сервитуты

---

## Публичный

- Является безвозмездным

## Частный

- Является возмездным

# Сервитуты

Величина соразмерной платы за сервитут рассчитывается путем сложения:

размера реального ущерба, рассчитываемого без учета размера реального ущерба, который причинен собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;

размера упущенной выгоды, рассчитываемого без учета размера упущенной выгоды, которая причинена собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;

размера убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

# Публичный сервитут

---

- **Существуют два исключения из общего правила о безвозмездности публичного сервитута:**
- 1. При невозможности использования земельного участка, обремененного сервитутом собственник такого земельного участка вправе требовать его выкупа с возмещением убытков, или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.
- 2. Если пользование земельным участком, обремененным сервитутом затруднительно и, при этом затруднения являются существенными, собственник вправе требовать от органов государственной власти или местного самоуправления соразмерной платы.

# Публичный сервитут

---

- **10 случаев установления публичного сервитута:**
- 1. для прохода, проезда через соседний земельный участок.
- 2. для ремонта инфраструктуры.
- 3. для размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и обеспечения проезда к ним.
- 4. для проведения дренажных работ.
- 5. для забора воды и водопоя скота.
- 6. для прогона скота.
- 7. для сенокоса пастбищ.
- 8. для охоты, ловли рыбы, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке.
- 9. для проведения исследовательских и изыскательских работ.
- 10. для свободного доступа к прибрежной полосе.

# Частный сервитут

---

- **4 случая установления частного сервитута:**
- 1. для обеспечения прохода, проезда.
- 2. для прокладки линий электропередач.
- 3. для обеспечения мелиорации, водоснабжения.
- 4. для обеспечения иных нужд, если нельзя их удовлетворить иначе, кроме как путем установления сервитута.

# Публичный сервитут

---

- **Способы установления публичного сервитута:**
- Законом или иным нормативно – правовым актом РФ.
- Нормативно – правовым актом субъекта РФ.
- Нормативно – правовым актом органа местного самоуправления.

# Частный сервитут

---

- **Способы установления частного сервитута:**
- 1. Соглашение сторон. В данном соглашении помимо платности сервитута, целесообразно зафиксировать и иные условия пользования данным участком: конкретный вид сервитута, конкретную часть земельного участка, на которую распространяется сервитут, возможные ограничения использования земельного участка, который обременен сервитутом, ответственность сторон за невыполнение условий данного соглашения.
- 2. Решение суда.



# Прекращение сервитута

---

- 1. *По инициативе собственника* в случае отпадения оснований, по которым он установлен.
- 2. *По требованию собственника в судебном порядке*, если сервитут препятствует использованию земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

# Задача

---

- Организации принадлежит на праве собственности земельный участок.
- Распоряжением администрации муниципального образования, на территории которого расположен данный участок, на организацию возложена обязанность предоставления индивидуальному предпринимателю, имеющему в собственности земельный участок, расположенный по соседству с земельным участком организации, возможности беспрепятственного проезда по земельному участку организации.
- Правомерно ли установление сервитута в указанной ситуации администрацией муниципального образования, если между индивидуальным предпринимателем и организацией никаких соглашений не заключалось?

# Решение

---

- В силу п. 3 ст. 274 ГК РФ сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.
- Пунктом 2 ст. 23 ЗК РФ установлено, что публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

# Решение

---

- Вопрос об установлении частного сервитута должен решаться с собственником земельного участка, в отношении которого требуется установить сервитут.
- Собственником такого земельного участка является организация, а не муниципальное образование.
- Ни [ГК РФ](#), ни [ЗК РФ](#) не предусматривают возможность установления частного сервитута в административном порядке.
- Таким образом, установление сервитута в указанной ситуации администрацией муниципального образования, если между индивидуальным предпринимателем и организацией никаких соглашений не заключалось, неправомерно.

# Право пользования земельным участком собственником недвижимости

---

- Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.



# Последствия утраты собственником недвижимости права пользования земельным участком

В случаях, когда

- снос недвижимости, находящейся на земельном участке, запрещен в соответствии с нормативно-правовыми
- снос недвижимости, находящейся на земельном участке, не подлежит осуществлению ввиду явного превышения стоимости недвижимости по сравнению со стоимостью отведенной под нее земли,

суд с учетом оснований прекращения права пользования земельным участком и при предъявлении соответствующих требований сторонами может:

- признать право собственника недвижимости на приобретение в собственность земельного участка, на котором находится эта недвижимость,
- признать право собственника земельного участка на приобретение оставшейся на нем недвижимости,
- установить условия пользования земельным участком собственником недвижимости на новый срок.

# Право пользования земельным участком собственником недвижимости

---

- При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.
- В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.
- Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

# Право пользования земельным участком собственником недвижимости

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- 1) отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
- 2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота.

Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.



# Задача

---

- Может ли организация А выкупить земельный участок в собственность, в случае если указанный участок предоставлен организации на основании договора аренды, заключенного с местной администрацией?
- При этом организация А построила на нем нежилое здание и часть выделенных в здании помещений продала организации Б.
- По договору купли-продажи помещений к организации Б переходят и права пользования на часть земельного участка.
- В настоящее время организация А хочет оформить договор купли-продажи земельного участка, на котором расположено указанное нежилое здание, с местной администрацией.

# Ответ

- 
- Ст.271 ГК РФ
  - Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.
  - При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.
  - Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком.
  - Таким образом, после продажи части здания организация Б вместе со зданием приобретает право пользования частью земельного участка, на котором находится здание. При этом право собственности на такой земельный участок не переходит.

# Ответ

- Ст. 36 ЗК РФ
- граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с ЗК РФ.
- Следовательно, оба собственника здания (организации А и Б) в равной мере вправе приобрести права собственности на земельный участок, на котором расположено принадлежащее им здание, поскольку у обоих собственников наличествует исключительное (преимущественное) право на приватизацию земельного участка в соответствии со [ст. 36](#) ЗК РФ.
- П.5 ст.36 ЗК РФ
- для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок.
- Следовательно, без ведома второго собственника здания (организации Б) другой собственник (организация А) не вправе приватизировать весь земельный участок.

# Ответ

---

- За организацией Б сохраняется исключительное право на приватизацию земельного участка.
- П.5 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства"
- исключительный характер права на приватизацию земельного участка означает, что никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого этим зданием, строением, сооружением.
- В случае нарушения исключительного права на приватизацию земельного участка организация Б вправе обратиться в суд за защитой своего нарушенного права.

# Иные вещные права на жилое помещение

---

- Пределы пользования жилым помещением:
- а) жилое помещение может использоваться законно проживающими в нем лицами для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение;
- б) пользование помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в нем граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ;
- в) в жилом помещении нельзя размещать промышленные производства.

## Права членов семьи собственника жилого помещения на пользование этим помещением

---

- Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.
- Члены семьи собственника пользуются таким помещением наравне с собственником.
- Исключения из этого правила могут быть предусмотрены только соглашением между собственником и членами его семьи.

## Ответственность членов семьи собственника жилого помещения

---

- На дееспособных и ограниченно дееспособных членов семьи возлагается солидарная с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.
- *Солидарная ответственность членов семьи собственника жилого помещения сформулирована в ГК РФ в императивной норме. Жилищный Кодекс допускает при этом возможность установить иные правила в соглашении между собственником и членами его семьи, т.е. норма приобретает диспозитивный характер.*

## **Права членов семьи собственника жилого помещения на пользование этим помещением**

---

**По Жилищному Кодексу к членам семьи собственника жилого помещения относятся:**

- - проживающие совместно с ним в принадлежащем ему помещении его дети, родители и супруг (супруга).
- - другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях - и иные граждане, но при условии, что они вселены собственником в качестве членов своей семьи.



# Прекращение права пользования жилым помещением членов семьи собственника

---

- 1. *Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу*
- 2. *В случае прекращения семейных отношений*
- 3. *Изъятие у собственника жилого помещения, находящегося на земельном участке, изымаемом для государственных или муниципальных нужд.*

# Прекращение права пользования жилым помещением членов семьи собственника

---

Право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда, если:

- - у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением,
- - имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением.

## Пользования жилыми помещениями гражданами, проживающими в них на основании договора пожизненного содержания с иждивением

---

- Это договор, в соответствии с которым получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

## Пользования жилыми помещениями гражданами, проживающими в них на основании договора пожизненного содержания с иждивением

---

- Получатель ренты пользуется переданным им собственнику жилым помещением на условиях, которые предусмотрены в ст. 33 Жилищного Кодекса для отказополучателей.
- Исключения из данного правила могут быть установлены только договором пожизненного содержания гражданина с иждивением.

# Задача

---

- Между собственником квартиры и физическим лицом был заключен договор пожизненного содержания с иждивением, согласно которому собственник (получатель ренты) передал в собственность физическому лицу (плательщику ренты) квартиру.
- Договор заключен в нотариальном порядке, однако переход права собственности на основании этого договора не был зарегистрирован по уважительной причине - вследствие смерти получателя ренты.
- Имеет ли физическое лицо после смерти получателя ренты право на эту квартиру?

# Ответ

---

- К договору пожизненного содержания с иждивением, по которому получатель ренты - гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина, применяются правила о пожизненной ренте, если иное не установлено правилами данного параграфа ([п. 2 ст. 601 ГК РФ](#)).
- [ст. 584](#) ГК РФ
- договор ренты подлежит нотариальному удостоверению.

# Ответ

---

- Если договор был заключен до 01 марта 2013 г.
- В случае, когда предусмотренное законом обязательное требование о государственной регистрации договора не соблюдено, такой договор не имеет юридической силы и не может иметь никаких юридических последствий.
- Учитывая, что договор пожизненного содержания с иждивением не был зарегистрирован, в силу закона он является ничтожным, в связи с чем право на эту квартиру у физического лица не возникает.
- Если договор был заключен после 01 марта 2013 г.
- Не требуется регистрация договора ренты под недвижимость

## Пользование жилыми помещениями, предоставленными по завещательному отказу.

---

- **Завещательный отказ** - это возложение завещателем на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнения за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности.



# Пользование жилыми помещениями, предоставленными по завещательному отказу.

---

- **Предметом завещательного отказа может быть:**
- - передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование вещи, входящей в состав наследства,
- - передача отказополучателю входящего в состав наследства имущественного права,
- - приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества, выполнение для него определенной работы или оказание ему услуги
- - осуществление в пользу отказополучателя периодических платежей
- - предоставление другому лицу на период жизни этого лица либо на иной срок право пользования наследуемым помещением или его определенной частью.

## Пользование жилыми помещениями, предоставленными по завещательному отказу.

---

Отказополучателю в завещании может быть подназначен другой отказополучатель на случай, если назначенный в завещании отказополучатель:

- - умрет до открытия наследства
- - умрет одновременно с наследодателем,
- - откажется от принятия завещательного отказа
- - не воспользуется своим правом на получение завещательного отказа,
- - лишится права на получение завещательного отказа

## Пользование жилыми помещениями, предоставленными по завещательному отказу.

Наследник, обязанный исполнить завещательный отказ, освобождается от этой обязанности, за исключением случая, когда отказополучателю подназначен другой отказополучатель, если отказополучатель:

умер до  
открытия  
наследства или  
одновременно с  
завещателем

отказался от  
получения  
завещательного  
отказа

не  
воспользовался  
своим правом на  
получение  
завещательного  
отказа в течение  
3 лет со дня  
открытия  
наследства

лишился права  
на получение  
завещательного  
отказа