

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