

Учреждение образования  
«Брестский государственный университет им. А.С. Пушкина»

**Т.А. Горупа**

# **ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО**

В 3 частях:

Часть 2

**Вещное право**

Учебно-методическое пособие  
Для студентов юридического факультета

Брест -2009

**УДК 347.1 (476)(075.8)**  
**ББК 67.404 (4 Бей)(я 73)**

*Рецензенты:*  
Кандидат юридических наук  
Ермакович С.Л.

Старший помощник прокурора Брестской области  
по обеспечению участия прокуроров в  
гражданском процессе  
Манюк Е.И.

*Печатается по решению редакционно-издательского совета  
УО «БрГУ им. А.С. Пушкина»*

Горупа Т.А.

Гражданское право: в 3 ч. Часть 2. Вещное право: учебно-методическое пособие для студ. юрид. фак. / Т.А. Горупа ; Брест. гос. ун-т, юрид. фак., каф. гражданско-правовых дисциплин. – Брест : Изд-во БрГУ, 2009. – с. – 120 экз.

Учебно-методическое пособие предназначено для студентов дневной и заочной форм обучения юридического факультета Брестского государственного университета им. А. С. Пушкина

**УДК 347.1 (476)(075.8)**  
**ББК 67.404 (4 Бей)(я 73)**

Учебное издание  
**Горупа Татьяна Александровна**  
**Гражданское право. Ч.2. Вещное право**

Учебно-методическое пособие

Ответственный за выпуск

Редактор

Подписано в печать    формат    Бумага

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Современное гражданское законодательство регулирует достаточно широкий круг общественных отношений. И нормы права, регулирующие вещные отношения, занимают одно из важных мест. Поэтому программа учебной дисциплины «Гражданское право» выделяет целый раздел для изучения вещных правоотношений. Данный раздел является основополагающим с точки зрения формирования у студентов системы знаний о специфике отрасли «Гражданское право» как основной отрасли частного права, представлений об основных вещно-правовых категориях и понятиях, требующих специального методического обеспечения.

Данное учебно-методическое пособие посвящено исключительно праву собственности и иным вещным правам, анализу актов гражданского законодательства, регулирующих вещные отношения и исследованию вопросов их реализации.

При подготовке предлагаемого пособия автор ставил следующие задачи: сформировать у студентов представление о вещном праве как подотрасли гражданского права; развивать умение и навыки работы с актами гражданского законодательства, регулирующими вещные отношения; выработать определенные навыки практического применения теоретических знаний.

Предлагаемое издание включает краткий конспект лекций, планы семинарских занятий, которые ориентируют студентов на усвоение теоретического материала и приобретение практических навыков.

Для подготовки к итоговой контрольной работе по разделу «Вещное право», экзамену, для написания докладов и рефератов, 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».

**РАЗДЕЛ 1**  
**ПРИМЕРНЫЙ УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН РАЗДЕЛА**  
**«ВЕЩНОЕ ПРАВО»**

№	Наименование тем занятий	лекции	семинар	лекции и	семинар	лекции	семинар
		д\о	д\о	з\о 6 лет	з\о 6 лет	з\о 4года	з\о 4 года
1	Общие положения о вещном праве	1	1	1			
2	Общие положения о праве собственности	1	1	1	1		
3	Основания приобретения и прекращения права собственности	4	2		1		
4	Право частной собственности граждан (физических лиц)	2	2	1		1	
5	Право частной собственности юридических лиц	2	2	1		1	
6	Право государственной собственности	2	2				
7	Право общей собственности	2	2	2	1	1	
8	Вещные права лиц, не являющихся собственниками (Ограниченные вещные права)	1	2	1	1	1	
9	Защита права собственности	1	2	1	1		
	<b>Всего</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>0</b>

## РАЗДЕЛ 2 КРАТКИЙ КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

### І І.ВЕЩНОЕ ПРАВО

#### ТЕМА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ВЕЩНОМ ПРАВЕ

1. 1 Понятие, признаки вещных прав

1. 2 Виды вещных прав

Литература: [3, 4, 16, 23, 24, 27, 31]

##### 1.1 Понятие и признаки 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 отношения по поводу принадлежности вещей определенным субъектам, порядку их приобретения и отчуждения, так же защиты прав этих субъектов.

Гражданский кодекс Республики Беларусь (далее ГК) 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, иностранцы, Республика Беларусь, административно-территориальные единицы.

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 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. Современные авторы называют и ряд других признаков. Так, В.А. Витушко указывает на *бессрочность* вещных прав [20, с.63], В.Ф.Чигир – на *право следования*, то есть в случае перехода вещного права к другому лицу (правопреемнику) переходят и обременения этого права [23, с.559], что означает право следует за вещью. Так, согласно п.1 ст.269 Гражданского кодекса сервитут сохраняется в случае перехода прав на недвижимое имущество, которое обременено этим сервитутом, к другому лицу. В свою очередь В.В. Пиляева считает, что вещным правам свойственно *право преимущества*, выражающееся в том, что обладатель вещного права осуществляет его преимущественно перед субъектами обязательственных отношений. Автор считает, что при конкуренции вещного и обязательственного права в первую очередь осуществляется вещное право [31, с.67].

## 1.2 Виды вещных прав

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.

Ст. 217 ГК 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; 4) сервитуты .

Современные авторы не пришли к единому мнению относительно природы некоторых других 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).

## ТЕМА 2 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ

2.1 Понятие и содержание, формы права собственности

2.2 Права и обязанности собственника

Литература: [3, 17, 20, 21, 23, 24, 27, 31]

### 2.1 Понятие и содержание, формы права собственности

Право собственности в науке гражданского права рассматривается как право объективное и как право субъективное.

**Право собственности как объективное право** – это совокупность правовых норм, составляющих институт вещного права, и закрепляющих принадлежность имущества соответствующим субъектам, определяющих содержание этих правомочий и обеспечивающих защиту прав и интересов собственника.

**Право собственности как субъективное право** – это правомочия конкретного субъекта владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

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.

**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.

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.

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.

## 2.2. Права и обязанности собственника

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 (ст. 211 ГК). Для собственника это означает, например, обязанность уплачивать налоги на имущество, осуществлять его 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. 268 ГК); 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.



## ТЕМА 3 ОСНОВАНИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

3.1 Основания приобретения права собственности

3.2 Основания прекращения права собственности

Литература: [1, 3, 4, 6, 12, 20, 21, 23, 24, 27, 31]

### 3.1 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).

2) Возникновение права собственности на **производные вещи** (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). Однако, когда вновь созданное недвижимое имущество подлежит государственной регистрации, право собственности на него возникает с момента такой регистрации.

4) Ст. 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, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался. Различается порядок приобретения права собственности на бесхозяйные движимые и недвижимые вещи.

*Недвижимые вещи* (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); находка (ст. 228-230 ГК); безнадзорные животные (ст. 231 – 233 ГК); клад (ст. 234 ГК); приобретательная давность (ст. 235 ГК).

- **Брошенные вещи** – 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* – 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* – это безнадзорный или пригульный скот или другие безнадзорные домашние животные. Гражданский кодекс достаточно детально регулирует права и обязанности лица, задержавшего безнадзорных животных.

- *Клад* – 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* – это способ приобретения права собственности фактическим, беститульным владельцем. Условия приобретения в собственность вещи на основании давности владения:

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

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

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;

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*** – способы, при которых право собственности на вещь возникает не впервые, оно переходит от одного лица к другому. П. 2 ст.

219 ГК перечисляет отдельные способы, однако их правовое регулирование закреплено в других главах. Например, глава 4 ГК закрепляет порядок приобретения права собственности *на имущество реорганизованного юридического лица*. Либо главы 69 – 73 ГК закрепляют возникновение права собственности *на имущество наследодателя*.

Статьи 224, 225 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.

### 3.2 Основания прекращения права собственности

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

Согласно ст. 236 ГК право собственности прекращается: в результате гибели или уничтожения имущества; по воле собственника; помимо воли собственника.

1) Отдельным основанием является *гибель имущества*, его *уничтожение*, что подразумевает исчезновение объекта права собственности. 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.

2) *По воле собственника* право собственности прекращается: 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 (ст. 224 ГК);

при *отказе* собственника от права 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 (ст. 237 ГК);

при *утрате* права собственности на имущество.

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

Основания принудительного **безвозмездного** изъятия имущества у собственника:

Обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника (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.

Конфискация (ст. 244 ГК) – 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 (ст. 239 ГК). Это 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 такое 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 бесхозной культурных ценностей (ст. 241 ГК). В случаях, когда собственник культурных ценностей, отнесенных в соответствии с законодательством к особо ценным и охраняемым государством, бесхозно 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 и правовой режим историко-культурных ценностей определяется Законом «Аб ахове гісторыка-культурнай спадчыны Рэспублікі Беларусь».

4) Выкуп домашних животных (ст. 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 (ст. 243 ГК) – изъятие имущества в интересах общества по решению государственных органов у собственника с выплатой ему стоимости имущества. Условия реквизиции: наличие стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и иные обстоятельства, носящие чрезвычайный характер; наличие публичного интереса в использовании имущества собственника; выплата собственнику стоимости изъятого 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 (п. 4 ст. 255 ГК).

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

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

10) Приватизация (ст. 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 (ст. 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 соответствующего закона, как этого требует ст. 245 ГК.

## **ТЕМА 4 ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН (ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ)**

4.1 Общие положения права частной собственности граждан

4.2 Субъекты и объекты права частной собственности граждан

4.3 Основания возникновения и прекращения права частной собственности граждан

Литература: [3, 4, 5, 10, 12, 17, 20-22, 23, 24, 27, 31]

### **4.1 Общие положения права частной собственности граждан**

Человек как физическое и социальное существо нуждается в удовлетворении своих физических и духовных потребностей. Для удовлетворения таких нужд человеку постоянно приходится потреблять полезные свойства вещей.

В период существования советского государства человек удовлетворял свои потребности за счет так называемой личной собственности, которая не имела такого значения 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 по отношению к государственной собственности. В настоящее время имущество, находящееся в частной собственности граждан, может

применяться как для личного, так и производственного потребления, то есть с целью получения прибыли (например, индивидуальный предприниматель может использовать имущество для осуществления предпринимательской деятельности).

**Право собственности граждан как объективное право** – это совокупность гражданско-правовых норм, закрепляющих его субъекты, объекты, содержание и порядок защиты, основания возникновения и прекращения.

**Право собственности как субъективное право** – это мера возможного поведения гражданина по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, но в пределах, установленных законом.

Право частной собственности может осуществляться с учетом общих и специальных пределов. **Общие пределы** осуществления права частной собственности установлены ст. 2 и ст. 9 ГК РБ, регулирующие пределы осуществления 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. П. 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).

#### 4.2 Субъекты и объекты права частной собственности граждан

**Субъектами** права частной собственности, согласно ст. 213 ГК, являются физические лица (граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства). Национальное законодательство установило особенности вещно-правового статуса физических лиц, в зависимости от гражданства. Так, согласно ст. 12 Кодекса о земле, земельные участки могут находиться в частной собственности граждан Республики Беларусь, так же иностранных граждан, лиц без гражданства, являющихся родственниками наследодателя, в случае получения ими по наследству земельных участков, предоставленных наследодателю в частную собственность, если иное не установлено законодательными актами.

**Объекты** права собственности – это имущество, находящееся в собственности гражданина. Ст. 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, согласно требованиям законодательства. Например, это объекты, перечисленные в ст. 2 Закона «Об объектах, находящихся только в собственности государства»;

2) количество и стоимость имущества ограничивается в случаях предусмотренных законом.

Объекты права частной собственности могут иметь как общий, так и специальный правовой режимы. **Общий** правовой режим означает, что в законодательстве отсутствуют специальные требования в отношении объекта собственности, поэтому действуют общие нормы, регулирующие вещные правоотношения. **Специальный** режим означает, что в законодательстве для конкретного объекта установлены специальные правила. Например, такие правила установлены для недвижимых вещей на основании норм Гражданского кодекса, Закона «О государственной регистрации недвижимости, прав на нее и сделок с ней», для транспортных средств, оружия и др. на основании актов гражданского законодательства.

Особое внимание в ГК (Главы 17, 18) уделяется вещным правам на недвижимое имущества, в частности, его таким видам как права на земельные участки и жилые помещения.

### 4.3 Основания приобретения и прекращения права частной собственности граждан

Такие *первоначальные* основания приобретения права частной собственности как переработка, обращение в собственность общедоступных вещей, приобретение в собственность бесхозяйного имущества и другие особенностей не имеют. Отдельно необходимо осветить такие способы как создание новой вещи (ст. 219, 220 ГК) и самовольная постройка (ст. 223 ГК).

Так, для возникновения права частной собственности *на новый жилой дом* необходимо наличие юридического состава: решение исполкома о выделении земельного участка; государственный акт на право частной собственности на землю или пожизненное наследуемое владение; акт приемки дома в эксплуатацию, выдаваемого в соответствии с Постановлением Правительства № 452 от 29.11.1991 года «Об утверждении Положения о порядке приемки объектов в эксплуатацию»; государственной регистрации строения в качестве жилого дома на основании п. 2 ст. 220 ГК.

*Самовольная постройка* – это строительство, а также пристройка, надстройка, перестройка дома, другого строения, сооружения или создание иного недвижимого имущества на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законодательством, а также без получения на это необходимых разрешений либо с существенными отступлениями от проекта или существенными нарушениями градостроительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее права собственности. Оно не вправе пользоваться и распоряжаться постройкой. Самовольное строительство незамедлительно приостанавливается. Решение о продолжении строительства принимается соответствующими органами местного управления и самоуправления. Снос самовольной постройки или приведение ее в прежнее состояние выполняется лицом, осуществившим самовольное строительство, или за его счет.

Самовольная постройка может быть основанием возникновения права собственности, если соблюдаются следующие требования: застройщику будет предоставлен земельный участок в установленном порядке; суд должен признать отсутствие нарушений застройщиком прав и интересов других лиц.

Приобретение имущества на основании договора либо другой сделки, наследование являются *производными* основаниями приобретения частной собственности.

*Специальные* основания приобретения права частной собственности:

члены ЖСК и иного потребительского кооператива, полностью внесшие паевой взнос, приобретают право собственности с момента оформления этого права в установленном порядке (п. 4 ст. 219 ГК). В случае смерти члена кооператива до полного внесения взноса к его наследникам переходит право на пайнакопление;

приватизация нанимателем занимаемого жилого помещения в домах государственного жилищного фонда в соответствии с законом Республики Беларусь «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» от 16 апреля 1992 года.

Основания **прекращения** права частной собственности закреплены как нормами Главы 15 Гражданского кодекса, так и иными. Например, собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право сносить соответствующие здания и сооружения, если это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законодательством или договором (п. 3 ст. 265 ГК).

## ТЕМА 5 ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

5.1 Общие положения права собственности юридических лиц

5.2 Право собственности коммерческих организаций

5.3 Право собственности некоммерческих организаций

Литература: [3, 13, 20-22, 23, 24, 27, 31, 35]

### 5.1 Общие положения права собственности юридических лиц

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

Право собственности юридических лиц как **право объективное** – это совокупность гражданско-правовых норм, закрепляющих субъекты, объекты, содержание и порядок защиты. Такая совокупность норм представляет собой самостоятельный институт вещного права.

Право собственности как **субъективное право** – это мера возможного поведения юридического лица по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

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, основания возникновения и прекращения.

Как уже говорилось выше, **субъектами** права частной собственности, согласно ст. 213 ГК, 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 правового основания.

Согласно п. 3 ст. 214 ГК 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.

**Общие основания** приобретения права собственности, закрепленные в Главе 14 ГК, применимы и к праву собственности юридических лиц.

**Специальными основаниями** приобретения права собственности могут быть, например, добровольная передача имущества юридическому лицу его учредителями с целью формирования уставного фонда; создание имущества юридического лица в процессе деятельности, осуществляемой в соответствии с его целями и задачами; имущество, полученное в результате реорганизации и другие.

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

1. юридические лица, в отношении которых их участники имеют **обязательственные права**. К ним 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**. К ним 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**. Это 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.

## 5.2 Право собственности коммерческих организаций

Имущество **хозяйственных обществ и товариществ** создается за счет вкладов их учредителей, производится и приобретается в процессе их деятельности.

Уставной фонд товариществ и обществ разделяется на доли (акции), которые представляют собой обязательственные права участников к созданному ими юридическому лицу (ч. 2 п. 2 ст. 44 ГК). Участники таких юридических лиц могут иметь вещные права только на имущество, которое они передали юридическим лицам в пользование в качестве вклада в уставный фонд.

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 является гарантом интересов кредиторов. К его размеру, порядку формирования законодательство предъявляет особые требования:

1) коммерческие организации самостоятельно определяют размеры уставных фондов за исключением акционерных обществ (ЗАО – 100 базовых величин и ОАО – 400 базовых величин) и коммерческих организаций, для которых соответствующим законодательством устанавливаются минимальные размеры уставных фондов (п. 7 Положения «О государственной регистрации и ликвидации (прекращения деятельности, утвержденного Декретом Президента №1 от 16.01.2009 г.);

2) на момент осуществления государственной регистрации уставные фонды акционерных обществ, иных коммерческих организаций, для которых соответствующим законодательством установлены минимальные размеры уставных фондов, должны быть сформированы в размере не ниже минимального размера, предусмотренного законодательством, других коммерческих организаций в размерах, предусмотренных их уставами (учредительными договорами – для коммерческих организаций, действующих только на основании учредительных договоров);

3) вкладом могут быть вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, либо иные отчуждаемые права, имеющие денежную оценку;

4) особые требования по соответствию уставного фонда чистым активам. 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;

5) особый порядок изменения. Уменьшение уставного фонда хозяйственного общества допускается, согласно п. 5 ст. 89 ГК, п. 1 ст. 101 ГК только после уведомления всех его кредиторов. Увеличение же уставного фонда допускается после внесения его участниками вкладов в полном объеме (п. 6 ст. 89 ГК, ст. 100 ГК).

Имущество, находящееся в собственности **производственного кооператива**, делится на *паи* его членов в соответствии с уставом кооператива (ст. 109 ГК). Уставом кооператива может быть установлено, что определенная часть принадлежащего кооперативу имущества составляет неделимые фонды, средства которых не делятся на пай между членами кооператива и используются по строго целевому назначению.

Решение об образовании неделимых фондов принимается членами кооператива единогласно, если иное не предусмотрено уставом.

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

Прибыль кооператива распределяется между его членами в соответствии с их трудовым участием, если иной порядок не предусмотрен уставом кооператива. В таком же порядке распределяется имущество, оставшееся после ликвидации кооператива и удовлетворения требований его кредиторов (п. 3 ст. 109 ГК).

Член кооператива вправе по своему усмотрению выйти из кооператива, его могут исключить из нег 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 этого фермерского хозяйства.

### **5.3 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.). 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 (п. 4 ст. 219 ГК).

2. Некоммерческие организации, на имущество которых их **учредители имеют право собственности или иное вещное право** (например, государственные объединения и 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. 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). К примеру, 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). Другими источниками 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»).

## **ТЕМА 6 ПРАВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

6.1 Общие положения права государственной собственности

6.2 Осуществление права собственности Республикой Беларусь и административно-территориальными единицами

Литература: [ 2, 3, 7, 11, 12, 15, 19, 20, 23, 24, 26, 27, 31, 32]

### **6.1 Общие положения 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).

Круг *объектов* государственной собственности весьма обширен. 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 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.

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

**Основания приобретения** права государственной собственности: общие основания приобретения права собственности, закрепленные главой 14 Гражданского кодекса; специальные основания, присущие исключительно государству: конфискация (ст. 244 ГК), реквизиция (ст.

243 ГК), национализация (ст. 245 ГК), неостребованные в установленный срок находка (ст. 229 ГК), безнадзорные животные (ст. 231 ГК), обнаружение клада, содержащего материальные объекты, соответствующие одному из критериев для присвоения им статуса историко-культурной ценности (п. 2 ст. 234 ГК).

**Основания прекращения** права государственной собственности: общие основания прекращения права собственности, закрепленные главой 15 Гражданского кодекса; в качестве специальных способов можно назвать приватизацию – переход имущества из государственной собственности в частную в порядке и на условиях, предусмотренных специальным законодательством (ст. 218 ГК).

## **6.2 Осуществление права собственности Республикой Беларусь и административно-территориальными единицами**

Особенность гражданской правосубъектности государства проявляется в отношениях государственной собственности, где государство не только устанавливает правовое регулирование соответствующих отношений, но и само участвует в возникающих на основе правовых норм правоотношениях собственности [26].

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

**1. Органами государственной власти** в пределах компетенции. Так, на основе Конституции Республики Беларусь, законов Республики Беларусь, актов Президента Республики Беларусь **Совет Министров Республики Беларусь** выступает от имени собственника в отношении имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь, организует управление государственной собственностью (ст. 4 Закона «О Совете Министров Республики Беларусь»).

В свою очередь одной из задач **Министерства экономики** согласно Положению об этом министерстве, утвержденного постановлением Правительства Республики Беларусь от 29 июля 2006 года № 967, является выработка государственной политики в сфере управления государственным имуществом и приватизации. В соответствии с данной задачей Минэкономики проводит анализ отношений государственной собственности в сфере управления государственным имуществом, его приватизации (за исключением земли, ее недр, других природных ресурсов, жилья); обеспечивает отражение вопросов выработки и реализации государственной политики в сфере управления государственным имуществом и приватизации при подготовке государственных программ, прогнозов социально-экономического развития Республики Беларусь; осуществляет в соответствии с

законодательством управление принадлежащими Республике Беларусь и переданными Минэкономки акциями (долями) юридических лиц негосударственной формы собственности согласно приложению; согласовывает в установленном порядке предложения республиканских органов государственного управления, иных государственных организаций, подчиненных Правительству Республики Беларусь, о передаче в их подчинение (вхождении в их состав) организаций, а также предложения о создании, реорганизации и ликвидации республиканских юридических лиц, передаче имущественных комплексов в аренду, доверительное управление, в собственность административно-территориальных единиц.

Главными задачами *Госкомимущества* согласно Положению о Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь, утвержденному Постановлением Правительства от 29 июля 2006 года № 958, являются проведение единой государственной политики в области земельных отношений, геодезии, картографии, государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, по вопросам имущественных отношений (включая управление, распоряжение, приватизацию, оценку и учет имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь), а также ведение соответствующих кадастров, регистров и реестров.

Госкомимущество в соответствии с возложенными на него главными задачами: обеспечивает ведение реестра имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь, государственного реестра концессионных договоров, является держателем данных реестров, предоставляет в установленном законодательством порядке информацию из них, осуществляет контроль и анализ эффективности использования и управления находящимся в собственности Республики Беларусь недвижимым имуществом, принадлежащими Республике Беларусь акциями (долями в уставных фондах) негосударственных юридических лиц, а также контроль за распоряжением имуществом, находящимся в собственности Республики Беларусь, соблюдением республиканскими органами государственного управления и иными государственными организациями, подчиненными Правительству Республики Беларусь, законодательства, регулирующего вопросы управления и распоряжения указанным имуществом. В пределах своей компетенции распоряжается имуществом, находящимся в собственности Республики Беларусь, согласовывает вопросы распоряжения указанным имуществом и выполняет иные полномочия, предусмотренные законодательством.

**2. Юридическими лицами**, основанными на республиканской форме собственности (унитарные предприятия, учреждения, государственные

объединения). Так, унитарное предприятие или государственное объединение, которым имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеют, пользуются и распоряжаются этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с законодательством (п. 1 ст. 276 ГК). Либо казенное предприятие, учреждение или государственное объединение, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, в отношении закрепленного за ними имущества осуществляют в пределах, установленных законодательством, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения им (п. 1 ст. 277 ГК).

Вместе с тем законодательная конструкция прав хозяйственного ведения и оперативного управления позволяет уполномоченным государственным органам участвовать в осуществлении юридическими лицами правомочий по владению, пользованию распоряжению имуществом.

Во-первых, наиболее важные из правомочий осуществляются государственными юридическими лицами совместно с государственными органами, действующими от имени Республики Беларусь. Так, согласно п. 3 ст. 276 ГК унитарное предприятие, государственное объединение не вправе продавать принадлежащее им на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, в залог, вносить в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника. Казенное же предприятие вправе отчуждать или иным образом распоряжаться любым закрепленным за ним имуществом (за исключением произведенной продукции) лишь с согласия собственника этого имущества (п. 1 ст. 278 ГК).

Во-вторых, государственные органы осуществляют контроль за надлежащим выполнением юридическими лицами предоставленных им правомочий владения, пользования и распоряжения государственным имуществом. В случае ненадлежащего осуществления указанных правомочий государственное имущество может быть изъято у юридического лица [26].

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

#### **1. Органами местной власти** в пределах компетенции:

Советы распоряжаются природными ресурсами на соответствующей территории в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь (ст. 34 Закона Республики Беларусь «О местном управлении и самоуправлении в Республике 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 (ч. 4, 6 ст. 36. Закона Республики Беларусь «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь»).

**2. Юридическими лицами**, основанными на коммунальной форме собственности (коммунальные унитарные предприятия, учреждения). Советы, исполнительные комитеты и местные администрации, а также создаваемые ими органы в пределах предоставленных им полномочий вправе, согласно ст. 39 Закона Республики Беларусь «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь», создавать совместные предприятия по выпуску продукции производственно-технического назначения, товаров народного потребления и оказанию услуг населению; участвовать в создании совместных с зарубежными партнерами научных, культурных, туристических, физкультурно-оздоровительных, реабилитационных центров, других организаций по экономическому и научно-техническому сотрудничеству, предприятий по переработке сельскохозяйственной продукции.

Коммунальное хозяйство создается властными государственными структурами и призвано осуществлять предпринимательскую деятельность с целью реализации публичных задач. Поэтому правовое положение юридических лиц, основанных на коммунальной собственности, специфично, так как «они складываются и поддерживаются в тех областях, где сугубо частнопроводные механизмы не могут с точки зрения общественной необходимости привести к желательным результатам. Это, например, сбор и переработка отходов, водоснабжение, канализация и т.д. В подобных отраслях невозможно руководствоваться исключительно принципами экономической рентабельности, поскольку политическая необходимость требует реализации соответствующих функций даже безотносительно к предпринимательской отдаче.

В странах ЕС на основе договоров частный капитал включается в бюджетно-хозяйственную деятельность общин и возникают своего рода коммунальные концерны. Во многих больших городах уже стало обычным создание единых крупных муниципальных городских предприятий по обеспечению и транспорту, имеющих дочерние подразделения, доходы которых обычно передаются «материнскому» предприятию, что дает фискальные преимущества, поскольку «нулевой результат» не подлежит налогообложению» [32].

## ТЕМА 7 ПРАВО ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

- 7.1 Понятие и виды права общей собственности
- 7.2 Правовой режим общей долевой собственности
- 7.3 Правовой режим общей совместной собственности

Литература: [3, 5, 8, 10, 14, 20, 21, 23-25, 27, 31, 34, 35]

### 7.1. Понятие и виды права 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 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.

Соответственно право общей собственности **в объективном смысле** – это совокупность гражданско-правовых норм, закрепляющих его субъекты, объекты, содержание и порядок защиты. Право общей собственности **в субъективном смысле** – это «возможность нескольких лиц (участников) владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом, как совместно (сообща), так и самостоятельно (единолично) своей долей в праве собственности на общее имущество, в пределах и в порядке, установленном законом или договором между ними» [23, с.707].

**Субъектами** права общей собственности могут быть все участники гражданских правоотношений. Минимальное количество субъектов права общей собственности – два лица, максимальное количество не ограничено. Можно согласиться с авторами, характеризующими правоотношения собственности как длящиеся правоотношения, которые характеризуются постоянным составом его участников. Вследствие этого данное правоотношение не склонно к изменению субъектного состава [23, с.704].

**Объектами** права общей собственности являются (п. 4 ст. 246 ГК):

- 1) имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи);
- 2) имущество, не подлежащее делению в силу законодательства;
- 3) делимое имущество в случаях, предусмотренных законодательством или договором.

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 собственников распространяются на весь объект в целом. Все субъекты так же вправе защищать свое право собственности и предъявлять вещно-правовые иски.

**Основаниями возникновения** права общей собственности являются и первоначальные способы, например, супруги построили жилой дом (ст. 220 ГК), либо обнаруженный 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 (п. 1 ст. 234 ГК). Производными основаниями возникновения права общей собственности могут быть, например, договор передачи приватизируемой квартиры в общую собственность супругов (ст. 224 ГК) либо наследование по закону, если наследственное имущество переходит к двум или нескольким наследникам (ст. 1078 ГК).

**Основания прекращения** права общей собственности будут рассмотрены ниже отдельно для каждого вида.

**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.

## **7.2. 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.

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

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 недостижении 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. 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 Закона «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 которому 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). 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 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. С получением компенсации собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

## 7.2 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. В настоящее время примером такого вида собственности является совместная собственность супругов, установленная ст. 259 ГК.

Соответственно **субъектами** совместной собственности могут быть супруги (ст. 259 ГК). Согласно ст. 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. Вместе с тем супруги в брачном договоре могут определить и иной (долевой, личный) режим общего имущества.

Супруги 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 ст. 259 ГК, ч. 1 ст. 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, ч. 2 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 РФ). 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 ст. 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 данной норме 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.

## **ТЕМА 8 ВЕЩНЫЕ ПРАВА ЛИЦ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ СОБСТВЕННИКАМИ**

8.1 Понятие и признаки вещных прав лиц, не являющихся собственниками

8.2 Общая характеристика права хозяйственного ведения и оперативного управления юридических лиц

8.3 Общая характеристика иных ограниченных вещных прав

Литература: [3, 4, 6, 18, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 30, 31]

### **8.1. Понятие и признаки вещных прав лиц, не являющихся собственниками.**

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):

- право хозяйственного ведения и оперативного управления;
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;

- право постоянного пользования земельным участком;
- сервитут.

Вместе с тем как уже указывалось выше в разделе «Общие положения о вещном праве» 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 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). 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, согласно которой право предъявлять виндикационный и негаторный иски могут не только собственники, но и субъекты ограниченных вещных прав (так называемый владельческий иск).

## **8.2 Общая характеристика права хозяйственного ведения и оперативного управления юридических лиц**

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

**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 (ст. 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 ГК): недвижимое имущество не вправе продавать, сдавать его в аренду, залог и распоряжаться иным образом без согласия собственника; 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*** (ст. 277 ГК) – это вещное право юридического лица, осуществляемое в пределах, установленных законодательством и в соответствии с целями его деятельности, заданиями собственника и назначением имущества.

*Субъекты* – казенные предприятия, учреждения, 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: 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; казенное предприятие самостоятельно может только реализовывать производимую им продукцию; учреждение может самостоятельно распоряжаться доходами, полученными от разрешенной деятельности, которые учитываются на отдельном балансе; 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).

### **8.3 Общая характеристика иных ограниченных вещных прав**

Согласно п.1.1 Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков», Кодекса 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 и с учетом требований вышеназванных законодательных актов.

**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 соответствие 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.

**Сервитут** или право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом. Понятие сервитута приведено в п. 1 ст. 268 ГК. Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях - и от собственника другого земельного участка (далее - соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Однако в статье дано определение чисто земельного сервитута. Более точным, на наш взгляд, является следующее определение сервитутного права: «сервитутные права граждан и юридических лиц представляют собой строго определенные правомочия по ограниченному использованию чужого недвижимого имущества для конкретных хозяйственных и потребительских нужд, закрепленные законом или договором с собственником этого имущества» [28] .

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, 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.

В соответствии с 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.

## **ТЕМА 9 ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ВЕЩНО-ПРАВОВЫХ СПОСОБОВ ЗАЩИТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ**

9.1. Понятие и способы защиты права собственности

9.2. Истребование имущества из чужого незаконного владения. Требования об устранении нарушений, не связанных с лишением владения.

Литература: [3, 20, 21, 23, 24, 27, 29, 31, 33]

### **9.1. Понятие и способы защиты 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. Гражданское право закрепляет гражданско-правовые способы защиты права собственности и восстановления нарушенных прав.

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

**Вещно-правовые способы защиты** направлены на защиту непосредственно нарушенных правомочий собственника либо субъекта иного вещного права и представляют собой виндикационные и негаторные требования, предъявляемые вышеназванными субъектами к нарушителям. Правовое регулирование таких требований определяется нормами второго раздела Гражданского кодекса «Право собственности и другие вещные права».

**Обязательственно-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, требование, например, о возмещении вреда, причиненного имуществу собственника.

Так, к примеру, организация просила выселить ответчика из занимаемого помещения ввиду расторжения договора аренды, ссылаясь на норму о виндикации. В отзыве на исковое заявление ответчик, возражая против иска, указал на ошибочную ссылку истца на ст. 282 ГК (виндикационный иск) и неправильную квалификацию существующих между сторонами по делу материально-правовых отношений. В этой связи истец в судебном заседании изменил правовое обоснование иска. Суд удовлетворил требование истца о выселении ответчика, основывая свое решение на ст. 593 ГК, регламентирующей возврат арендованного имущества арендодателю. При принятии решения суд руководствовался тем, что иск собственника к арендатору, не возвращающему арендованное имущество, не является виндикационным и удовлетворению со ссылкой на ст. 282 ГК не подлежит. Данный иск должен предъявляться и рассматриваться по правилам гл. 34 ГК «Аренда» [33].

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 ст. 287 ГК регулируется защита прав собственника в случае принятия акта законодательства, прекращающего право собственности.

## **9.2. Истребование имущества из чужого незаконного владения. Требования об устранении нарушений, не связанных с лишением владения**

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.

Как показывает анализ судебных дел, виндикационный иск об истребовании имущества, которое не сохранилось в натуре, подлежит отклонению, поскольку отсутствует сам предмет спора и право собственности прекращено ввиду утраты или уничтожения имущества. Например, при рассмотрении дела хозяйственным судом по иску индивидуального предпринимателя П. к ООО «МиС» об истребовании офисной мебели и компьютерной техники выяснилось, что у ответчика сохранилась только часть названного имущества. В этой связи суд удовлетворил иск частично, обязав ответчика передать истцу имеющееся в наличии истребуемое имущество. В остальной части иска отказал, сославшись на отсутствие у ответчика спорного имущества. При таких обстоятельствах дела собственник вправе предъявить иск из причинения вреда или иск из неосновательного обогащения [33].

Ответчиком по виндикационному иску, то есть лицом, у которого истребуется имущество в судебном порядке, является незаконный фактический владелец чужого имущества, который может быть как добросовестным, так и недобросовестным.

**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. У такого приобретателя имущество истребуется в зависимости: во-первых, от *возмездности* приобретения, во-вторых, от 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 имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем 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. 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.*** 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 негаторные требования, т.к. обычно это продолжающееся нарушение прав собственника.

### **РАЗДЕЛ 3 СЕМИНАРСКИЕ ЗАНЯТИЯ**

#### **МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ**

Программа раздела «Вещное право» учебной дисциплины «Гражданское право. Общая часть» предусматривает проведение семинарских занятий с целью оказания помощи студентам в изучении теоретических и практических вопросов раздела. Автором, как и при изучении разделов «Введение в гражданское право», «Гражданские правоотношения», предлагается также проведение двух видов семинарских занятий – теоретических и практических.

На теоретических семинарах студенты обсуждают точки зрения специалистов по той либо иной актуальной проблеме вещного права, высказывают собственные точки зрения. Теоретические семинары проводятся в формах обсуждения вопросов, предлагаемых преподавателем к каждой теме, обсуждения докладов, написания рефератов, примерная тематика которых предлагается в планах семинаров, обсуждения новейших публикаций по теме семинара, материалов научно-практических конференций. Планирование теоретических семинаров предполагает проведение преподавателем предварительных консультаций со студентами, оказание им помощи в подборе литературы, составлении планов докладов и рефератов.

Практические семинары предназначены для обучения студентов применения норм гражданского права к практическим ситуациям. Проводятся они как в форме обсуждения вопросов, предлагаемых преподавателем к каждой теме, так и в форме подготовки рефератов, решения задач и выполнения заданий.

Для подготовки к итоговой контрольной работе по разделу «Вещное право», экзамену, написанию докладов и рефератов, студентам предлагается список нормативной и специальной литературы. В него вошли кроме научных монографий, статьи в специальных периодических изданиях, а также опубликованные в информационной базе «Консультант-плюс».

## **ПРИМЕРНЫЕ ПЛАНЫ СЕМИНАРОВ**

### **ТЕМА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ВЕЩНОМ ПРАВЕ**

*(Теоретический семинар)*

#### **Вопросы для обсуждения**

1. Понятие, признаки вещных прав
2. Виды вещных прав

#### **Темы докладов**

- Гражданско-правовое учение о вещных правах (современные проблемы)
- Историко-правовые аспекты вещных прав в трудах русских цивилистов

### **ТЕМА 2 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ**

*(Теоретический семинар)*

#### **Вопросы для обсуждения**

1. Понятие и содержание, формы права собственности
2. Права и обязанности собственника

#### **Темы докладов**

- Собственность как экономико-правовая категория
- Ограничения и обременения права собственности
- Монистическая и дуалистическая модели права собственности (единое и «расщепленное» право собственности)

#### **Темы рефератов**

- Право собственности в национальном и зарубежном законодательстве
- 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 3 ОСНОВАНИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ** (*Практический семинар*)

#### **Вопросы для обсуждения**

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 4 ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ (ГРАЖДАН) (Практический семинар)**

### **Вопросы для обсуждения:**

1. Понятие права частной собственности физических лиц.
2. Субъекты права частной собственности физических лиц.
3. Объекты права частной собственности физических лиц.
4. Основания приобретения и прекращения права частной собственности физических лиц.

### **Задачи**

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.

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

### **Темы рефератов**

- Право собственности граждан на жилой дом (квартиру).
- Земельный участок как объект права собственности граждан.

### **Задания**

Дайте в письменной форме со ссылками на нормы Гражданского кодекса характеристику вещных прав и обязанностей гражданина, осуществляющего индивидуальную предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (индивидуального предпринимателя).

## **ТЕМА 5. ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ** *(Практический семинар)*

### **Вопросы для обсуждения**

1. Понятие права частной собственности юридических лиц.
2. Право собственности хозяйственных товариществ и обществ.
3. Право собственности производственных кооперативов и крестьянских (фермерских) хозяйств.
4. Право собственности некоммерческих организаций.

### **Задачи**

В ООО «Символ» было два участника. Один из участников – Петров, подал заявление о своем выходе из общества и требование о выплате ему стоимости вклада, внесенного в уставной фонд компании. В заявлении Петров просил так же вернуть именно те вещи, которые он вносил. Однако директор ООО усомнился в возможности вернуть именно те вещи, которые Петров вносил, так как часть переданного имущества была отчуждена, другая пришла в негодность. Кроме того, Петрову было предложено подождать с возвратом вклада два года, по причине тяжелой финансовой ситуации в компании.

*Подлежат ли удовлетворению требования Петрова? Обоснуйте ответ.*

### **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 6. ПРАВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ** *(Практический семинар)*

### **Вопросы для обсуждения**

1. Понятие права государственной собственности.
2. Субъекты и объекты права государственной собственности.

3. Основания возникновения и прекращения права государственной собственности.
4. Осуществление права собственности Республикой Беларусь.
5. Осуществление права собственности административно-территориальными единицами.

### **Задачи**

**1.** Иностранный инвестор, собирающийся инвестировать свой капитал в топливно-энергетическую отрасль Республики Беларусь, обратился в адвокатуру за консультацией по вопросу: в каких случаях и на каких условиях действующее в Республике Беларусь законодательство допускает конфискацию, реквизицию и национализацию частной собственности; есть ли в законодательстве и иные случаи изъятия имущества у собственников и передачи его в государственную собственность.

*Дайте консультацию инвестору.*

**2.** Государственный университет занимался разрешенной предпринимательской деятельностью. За счет получения прибыли было закуплено оборудование для одной из лабораторий. Однако к концу года на счету банка у университета не оказалось средств для расчетов с кредиторами. При исполнении решения хозяйственного суда о взыскании с учреждения суммы задолженности один из кредиторов потребовал, чтобы взыскание было обращено на новое оборудование, поскольку оно приобретено не за счет средств, выделенных по смете. Должник возражал, считая, что имущество государственного учреждения не подлежит взысканию независимо от источника его приобретения.

*Решите спор.*

### **Темы рефератов**

- Разгосударствление и приватизация государственной собственности в Республике Беларусь.
- Правовое регулирование муниципальных образований в странах Европейского Совета.
- Государственная собственность в Республике Беларусь и Российской Федерации (сравнительно-правовой анализ законодательства).

## ТЕМА 7 ПРАВО ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ (Практический семинар)

### Вопросы для обсуждения

1. Понятие, виды и субъекты права общей собственности.
2. Правовой режим общей долевой собственности.
3. Правовой режим общей совместной собственности.

### 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. Липова проживала со взрослой дочерью в двухкомнатной квартире, принадлежащей Липовой на праве собственности. Через некоторое время она вышла замуж. С целью приобретения собственного жилья дочь предложила продать данную квартиру и на вырученную от продажи денежную сумму приобрести однокомнатную квартиру для матери и ее мужа, оставшуюся же часть, наряду с кредитом, использовать для строительства квартиры себе.

По словам знакомого юриста Липовой, квартира, приобретенная за денежную сумму, вырученную от продажи двухкомнатной квартиры, как имущество, приобретенное в браке, может быть признана ее общей совместной собственностью с супругом и разделена. Липова не сможет доказать, что квартира приобретена не на совместные денежные средства, а на денежные средства, полученные от продажи имущества, принадлежавшего до вступления в брак.

Липова обратилась за консультацией к адвокату со следующими вопросами: 1) В этой ситуации я не вижу другого выхода, кроме обмена, чтобы сохранить за собой право владения квартирой и в случае развода или смерти не делить эту квартиру с мужем, который к ней никакого отношения не имеет. 2) Как разъехаться с дочерью и оставить за собой владение квартирой без права мужа на нее в случае развода или моей смерти? 3) И в случае обмена будет ли муж иметь право на мою новую квартиру, обмененную в браке?

*Дайте ответы на вопросы.*

### **Задания**

1. Составьте проект договора между гражданином А. и гражданином Б. о праве долевой собственности на жилой дом, находящийся в городе Бресте. Размеры долей определите произвольно.
2. Составьте проект раздела брачного договора об имуществе супругов.

### **Темы рефератов**

- Раздел долей, акций хозяйственных товариществ и обществ, являющихся общей совместной собственностью
- Анализ судебной практики судов Брестской области о праве долевой собственности на жилой дом (квартиру).

## **ТЕМА 8 ВЕЩНЫЕ ПРАВА ЛИЦ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ СОБСТВЕННИКАМИ (Практический семинар)**

### **Вопросы для обсуждения:**

1. Понятие и признаки вещных прав, не являющихся собственниками.
2. Право хозяйственного ведения. Право оперативного управления.
3. Ограниченные вещные права на землю.
4. Сервитуты.

### **Задания**

1. Составьте таблицу: общее и особенное в содержании право оперативного управления казенного предприятия, право оперативного управления учреждения.

2. Составьте проект договора об установлении ООО «Актив» права бессрочного ограниченного пользования (сервитута) земельным участком по адресу: г. Брест, ул. Смолянская, 9, находящимся в собственности ООО «Символ», для обеспечения прохода людей и проезда автотранспорта к принадлежащей ООО «Актив» автомобильной газозаправочной станции,

также для обеспечения обслуживания и эксплуатации автомобильной газозаправочной станции.

### **Темы рефератов**

- Развитие законодательства об ограниченных вещных правах
- Публичные и частные сервитуты

## **ТЕМА 9 ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ** (*Практический семинар*)

### **Вопросы для обсуждения**

1. Понятие и виды гражданско-правовых способов защиты права собственности.
2. Вещно-правовые способы защиты права собственности и других вещных прав. Истребование имущества собственником из чужого незаконного владения (виндикация).
3. Требование об устранении нарушений, не связанных с лишением владения (негаторный иск). Требование об освобождении имущества от ареста (исключение из описи).
4. Требования к органам государственной власти и управления о защите интересов собственника при прекращении его прав по основаниям, предусмотренным законодательством.
5. Защита интересов собственника при прекращении его прав по основаниям, предусмотренным законодательством.

### **Задачи**

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.

## **РАЗДЕЛ 4**

### **Вопросы для итоговой контрольной работы к разделу «Вещное право» для студентов дневного и заочного отделений**

1. Понятие, признаки вещных прав
2. Виды вещных прав
3. Понятие и содержание, формы права собственности
4. Права и обязанности собственника
5. Основания приобретения права собственности
6. Основания прекращения права собственности
7. Понятие и субъекты права собственности граждан
8. Объекты права собственности граждан
9. Основания возникновения и прекращения права собственности граждан
10. Общие положения права собственности юридических лиц
11. Право собственности коммерческих организаций
12. Право собственности некоммерческих организаций
13. Общие положения права государственной собственности (понятие, субъекты, объекты, основания возникновения и прекращения)
14. Осуществление права собственности Республикой Беларусь и административно-территориальными единицами
15. Понятие и виды права общей собственности
16. Правовой режим общей долевой собственности
17. Правовой режим общей совместной собственности
18. Понятие и признаки вещных прав лиц, не являющихся собственниками (ограниченных вещных прав)
19. Общая характеристика права хозяйственного ведения и оперативного управления юридических лиц
20. Общая характеристика ограниченных вещных прав на землю.
21. Сервитут.
22. Понятие и способы защиты права собственности
23. Истребование имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск)
24. Требования об устранении нарушений, не связанных с лишением владения (негаторный иск)

## РАЗДЕЛ 5 СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### Нормативные правовые акты

1. Аб ахове гісторыка-культурнай спадчыны Рэспублікі Беларусь: Закон Рэсп. Беларусь, 9 янв. 2006 г., № 98-З: с изм. и доп.: текст по состоянию на 18 июля 2007 г. // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 14.02.2009.
2. 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, 2009. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 14.02.2009.
3. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 ноября 1998 г.: текст Кодекса по состоянию на 20 июня 2008 г. // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 14.02.2009.
4. Жилищный кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 18 дек. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 8 фев. 1999 г. №248-З // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 14.02.2009.
5. Кодекс о браке и семье: принят Палатой представителей 3 июня 1999 г.: одобр. Советом Респ. 23 июня 2008 г.: текст Кодекса по состоянию на 20 июня 2008 г. // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 14.02.2009.
6. Кодекс Республики Беларусь о земле: принят Палатой Представителей 17 июня 2008 г.: одобр. Советом Респ. 28 июня 2008 г. // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 14.02.2009.
7. Отдельные вопросы Министерства экономики Республики Беларусь: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 29 июля 2006 г., № 967// Национальный Интернет-портал Республики Беларусь



- [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 14.02.2009.
8. О долевом строительстве многоквартирных жилых домов: Указ Президента Респ. Беларусь, 15 июня 2006 г., № 396 : с изм. и доп.: текст по состоянию на 31 янв. 2008 г. // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 14.02.2009.
  9. О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 20 фев. 1991 г., № 617-12: с изм. и доп.: текст по состоянию на 5 янв. 2008 г. // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 14.02.2009.
  10. 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, 2009. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 14.02.2009.
  11. О порядке распоряжения государственным имуществом: Указ Президента Респ. Беларусь, 14 сент. 2006 г., № 575 : с изм. и доп.: текст по состоянию на 26 сент. 2006 г. // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 14.02.2009.
  12. О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь, 16 апреля 1992 г. N 1593-ХП 575 : с изм. и доп.: текст по состоянию на 26 сент. 2006 г. // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 14.02.2009.
  13. О хозяйственных обществах: Закон Респ. Беларусь, 9 декабря 1992 г. N 2020-ХП : с изм. и доп.: текст по состоянию на 8 июля 2008 г. // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 14.02.2009.
  14. Об ипотеке: Закон Респ. Беларусь, 20 июня 2008 г., № 345-3 // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный

ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 14.02.2009.

15. Об объектах, находящихся только в собственности государства: Закон Респ. Беларусь, 05 мая 1998 г., №156-З: с изм. и доп.: текст по состоянию на 14 июля. 2008 г. // Национальный Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2009. – Режим доступа : <http://www.pravo.by>. – Дата доступа : 14.02.2009

### Специальная литература

16. Александров, Д. Вещный эффект // Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь – Минск, 2009.
17. Алейников, В.Д. Социальное государство и собственность // Государство и право. – 2008. – № 1. – с.5-13.
18. Белявский, С. Понятие и содержание жилищного сервитута в законодательстве Республики Беларусь // Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь – Минск, 2009.
19. Виленто, И.И. Право собственности: пути гармонизации и совершенствование законодательства в Республике Беларусь и Российской Федерации. – Мн.: ИООО «Право и экономика». – 2005. – 362 с.
20. Витушко, В.А. Гражданское право (в схемах и определениях): в 2 ч. Ч. 1. Учеб. пособие / В. А. Витушко. – Минск. : Амалфея, 2003. – 96 с.
21. Витушко, В.А. Курс гражданского права: Общая часть. Т. 2 : научно-практ. пособие / В. А. Витушко – Минск : БГЭУ, 2001. – 717 с.
22. Грудницына Л.Ю. Частная собственность и гражданское общество в России // Государство и право. – 2008. – № 6. – с.33-40.
23. Гражданское право : учебн. В 2 ч. Ч. 1 / Под общ. ред. проф. В. Ф. Чигира. – Минск : Амалфея, 2000. – 976 с.
24. Гражданское право. Часть 2. Учебн. / Под ред. Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. – М.: ТЕИС, 1996. – 552 с
25. Каравай А.В. Вопросы общей совместной собственности супругов// Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь – Минск, 2009.
26. Каравай, А.В. Право государственной собственности// Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО

- «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь – Минск, 2009.
27. Колбасин, Д. А. Гражданское право. Общая часть : учеб. пособие / Д. А. Колбасин. – Минск : Акад. МВД Респ. Беларусь. – 2004. – 496 с.
28. Подгруша, В. Правовое регулирование и судебная практика установления и прекращения сервитутов Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь – Минск, 2009.
29. Подгруша, В. Проблемы защиты прав добросовестного приобретателя, имущество которого конфисковано// Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь – Минск, 2009.
30. Подгруша, В. Публичные и частные сервитуты: правовая природа и перспективы развития // Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь – Минск, 2009.
31. 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.
32. Сидорчук, В.К. Правовые основы коммунального хозяйства// Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь – Минск, 2008.
33. Филипповский, В. Виндикационный иск как способ защиты права собственности// Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь – Минск, 2009.
34. Функ, Я. О разделе имущества, находящегося в совместной собственности супругов в виде доли участия в ООО (ОДО) и акций в АО (Комментарий к Закону Республики Беларусь, 20 июля 2006 г. № 160-3 «О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Респ. Беларусь»)// Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь – Минск, 2009г.
35. Функ, Я. Право собственности на имущество акционерного общества»// Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь – Минск, 2009.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	3
РАЗДЕЛ 1 ПРИМЕРНЫЙ УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН ДИСЦИПЛИНЫ	4
РАЗДЕЛ 2 КРАТКИЙ КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ	5
ТЕМА 1 Общие положения о вещном праве	5
ТЕМА 2 Общие положения о праве собственности	7
ТЕМА 3 Основания приобретения и прекращения права собственности	9
ТЕМА 4 Право частной собственности граждан (физических лиц)	15
ТЕМА 5 Право частной собственности юридических лиц	19
ТЕМА 6 Право государственной собственности	25
ТЕМА 7 Право общей собственности	31
ТЕМА 8 Вещные права лиц, не являющихся собственниками (ограниченные вещные права)	37
ТЕМА 9 Понятие виды вещно-правовых способов защиты права собственности и иных вещных прав	42
РАЗДЕЛ 3 СЕМИНАРСКИЕ ЗАНЯТИЯ	46
МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ	46
ПРИМЕРНЫЕ ПЛАНЫ СЕМИНАРОВ	47
РАЗДЕЛ 4 ВОПРОСЫ К ИТОГОВОЙ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЕ	55
РАЗДЕЛ 5 СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	56