

Вещное право. Практикум 2

Теория

Признаки ограниченных вещных прав

Пользуясь учебником Е.А. Суханова 2019 года (том 2, с. 117-119), назовите признаки ограниченных вещных прав.

Понятие ограниченного вещного права

Пользуясь учебником Е.А. Суханова 2019 года (том 2, с. 119), назовите определение ограниченного вещного права.

Тест

Вопрос 1

Какие ограниченные вещные права, по мнению авторов Концепции развития гражданского законодательства РФ, необходимо добавить в ГК?

- а) узуфрукт, право приобретения чужой недвижимой вещи, право вещных выдач;
- б) право залога, право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом;
- в) сервитуты;
- г) право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Вопрос 2

Какие признаки характерны для ограниченных вещных прав?

- а) эти права ограничены по содержанию; сохраняются в случае смены собственника; всегда следуют за вещью; являются производным правом; их характер и содержание определяются непосредственно законом; возникновение таких прав нередко происходит помимо воли собственника;

б) эти права не ограничены по содержанию; всегда прекращаются в случае смены собственника; всегда следуют за вещью; являются производным правом; их характер и содержание определяются непосредственно законом; возникновение таких прав нередко происходит помимо воли собственника;

в) эти права ограничены по содержанию; всегда прекращаются в случае смены собственника; всегда следуют за собственником, являются производным правом;

г) являются основным правом; всегда следуют за собственником; их характер и содержание определяются непосредственно договором.

Вопрос 3

Каким лицам из числа перечисленных находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок может быть предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование на основе гражданского и земельного законодательства: 1) органам государственной власти и органам местного самоуправления; 2) гражданам; 3) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным); 4) казенным предприятиям; 5) юридическим лицам; 6) центрам исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий?

а) 1 — 6;

б) 1, 3, 4, 6;

в) 2, 3, 5, 6;

г) 1 — 5.

Вопрос 4

Какие правомочия составляют содержание права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком?

а) правомочия владения и пользования земельным участком, а также право его застройки;

б) правомочия владения и распоряжения земельным участком;

в) правомочия пользования, распоряжения земельным участком, а также право его застройки;

г) правомочия владения, пользования и распоряжения земельным участком.

Вопрос 5

Вправе ли лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, распоряжаться такими земельными участками?

а) не вправе;

б) вправе;

в) по общему правилу не вправе, за исключением двух случаев: 1) заключения соглашения об установлении сервитута и 2) передачи земельного участка в безвозмездное пользование гражданину в виде служебного надела, когда такое право предоставляется в виде исключения;

г) по общему правилу не вправе, за исключением случаев, указанных в соответствующих нормативных правовых актах.

Вопрос 6

Возможность физического лица владеть, пользоваться и передавать по наследству владение и пользование земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности:

а) сервитут;

б) право пожизненного наследуемого владения земельным участком;

в) право постоянного пользования земельным участком;

г) право хозяйственного ведения;

д) право оперативного управления.

Задания

Задание 1

Ознакомьтесь с Обзором судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 26 апреля 2017 г. (ИПС «КонсультантПлюс»), и ответьте на следующие вопросы:

- а) кто может обратиться в суд с требованием об установлении сервитута?
- б) в каких случаях сервитут может быть установлен?
- в) в каких случаях сервитут не подлежит установлению?
- г) каким образом судом определяется плата за сервитут?
- д) в каком случае сервитут может быть прекращен?
- е) предусмотрено ли действующим законодательством требование о досудебном порядке урегулирования спора об установлении сервитута?
- ж) какие условия, на которых будет установлен сервитут, должен определить суд?
- з) исходя из каких принципов суд определяет плату за сервитут?

Задание 2

Уезжая на месяц в командировку, Васильев оставил часть своих вещей на хранение Еремеевой. Командировка была продлена на 3 месяца. Возвратившись, Васильев попросил Еремееву вернуть вещи, но оказалось, что магнитофон поврежден из-за систематического небрежного использования, а телевизор Еремеева продала, так как нуждалась в деньгах. При рассмотрении дела в суде Еремеева пояснила, что она свои действия считает правомерными, поскольку вещи находились у нее на праве владения, а это право, по ее мнению, неразрывно связано с правами пользования и распоряжения.

Различаются ли правомочия Васильева и Еремеевой по объему? Сохранились ли какие-то правомочия у Васильева, когда он передал вещи на хранение? Подлежат ли требования Васильева удовлетворению, если да, то какие?

Задание 3

Варум по договору купли-продажи продала Агутину жилой дом в селе вместе с прилегающим к дому земельным участком 0.25 га, принадлежащей Варум на праве пожизненного наследуемого владения (участок перешел к нему по наследству от родителей). Росреестр отказал в регистрации этого договора, заявив, что владелец земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения не имеет права на его отчуждение.

Задание 4

Общество с ограниченной ответственностью «Нежность» по договору мены приобрело офисное здание бывшего мебельного комбината «Люрекс». Впоследствии АО «Ласка», собственник производственной территории, внутри которой находится здание ООО «Нежность», установило забор и отказалось без оплаты пропускать внутрь своей территории.

Каким образом АО «Ласка» может защитить свои интересы? Какие доказательства могут быть приведены им в обоснование заявленных требований, если АО «Ласка» изберет юрисдикционный способ защиты права.

Задание 5

Между застройщиком и собственником соседнего земельного участка по соглашению сторон был установлен сервитут, обеспечивающий право прохода к земельному участку застройщика. Ежемесячная плата составляла 113 000 руб. В связи с тем, что застройщик построил объездную дорогу к собственному земельному участку необходимость в сервитуте отпала, и он обратился к собственнику соседнего участка с просьбой прекратить сервитут.

Собственник земельного участка отказался расторгать соглашение об установлении сервитута, сославшись на то, что в соответствии со ст. 276 Гражданского кодекса РФ лишь по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен.

Разрешите спор.

Задание 6

По просьбе своего давнего друга и учителя среднеобразовательной школы № 101, Василий Иванович вселил в одну из принадлежащих ему московских квартир одаренного выпускника, студента физико-математического факультета Алексея.

По окончании университета, Алексей так и остался жить в данной квартире, устроился на работу в компанию Василия Ивановича и даже со временем был назначен вице-президентом компании. Когда Василий Иванович скоропостижно умер, его наследники потребовали от Алексея освободить квартиру, но он отказался, указав, что по завещанию ему предоставлено право жить в квартире и никто не вправе препятствовать реализации данного права. За защитой нарушенных прав наследники обратились в суд, указав, что они являются собственниками спорного жилого помещения. В соответствии с п. 2 ст. 292 Гражданского кодекса РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника. Кроме того, Алексей вовсе не являлся членом семьи собственника, соответственно в период жизни наследодателя он пользовался квартирой на праве безвозмездного пользования. Согласно же п. 1 ст. 699 Гражданского кодекса РФ каждая из сторон вправе во всякое время отказаться от договора безвозмездного пользования, заключенного без указания срока, известив об этом другую сторону за один месяц, если договором не предусмотрен иной срок извещения.

Разрешите спор по существу.

Задание 7

Производственный кооператив «Красный партизан» арендовал у АО «Объединенный порт им. Владимира Обручева» складское помещение № 7 площадью 948 кв. м. Опасаясь того, что в порте произойдет очередная смена руководства или общество вовсе будет признано банкротом, производственный кооператив заключил с портом договор, предоставляющий кооперативу преимущественное право приобретения складского помещения, действующее в течение двадцати лет, по цене в размере двадцать пять миллионов рублей, за плату.

Когда производственный кооператив обратился в Росреестр, чтобы зарегистрировать право приобретения чужой недвижимой вещи в регистрации было отказано, с обоснованием того, что административный регламент не предусматривает возможность регистрации соответствующего обременения. Кооператив не согласился с решением Росреестра и обратился в суд с требованием признать его незаконным, ссылаясь на ст. 421 Гражданского кодекса РФ, согласно которой граждане и юридические лица свободны в заключении договора, стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Таким образом, решение Росреестра противоречит принципам гражданского права, лишая потребительский кооператив возможности по своему усмотрению осуществлять принадлежащие ему гражданские права.

Вопросы:

1. Дайте правовую оценку договору, заключенному между Производственным кооперативом «Красный партизан» и АО «Объединенный порт им. Владимира Обручева».
2. Определите нормы, подлежащие применению к спорным правоотношениям.
3. Правомерен ли отказ Росреестра в регистрации обременения?

Домашнее задание

Написать эссе на тему «Право аренды как ограниченное вещное право: ошибка или правовая реальность?».