

Институт экономики и управления (ECOMEN)

Юзеф Лившиц

Основы вещного права

Системный курс в слайдах

Таллинн 2012

Содержание

Предисловие.....	I
Тематика курса.....	II
Содержание курса.....	III-V
Учебная и научная литература.....	VI
Примерная тематика рефератов.....	VII
Схемы:.....	VIII
<i>Понятие вещного права и права собственности.....</i>	<i>1 - 10</i>
<i>Владение.....</i>	<i>11 - 21</i>
<i>Виды собственности. Общая собственность.....</i>	<i>22 - 27</i>
<i>Недвижимая собственность.....</i>	<i>28 - 42</i>
<i>Движимая собственность.....</i>	<i>43 - 49</i>
<i>Ограниченные вещные права. Сервитуты.....</i>	<i>50 - 58</i>
<i>Реальные повинности. Право застройки.....</i>	<i>59 - 67</i>
<i>Преимущественное право покупки.....</i>	<i>68 - 72</i>
<i>Залоговое право. Залог движимых вещей.....</i>	<i>73 - 87</i>
<i>Ипотека.....</i>	<i>//88 - 95</i>
Вопросы и задачи.....	IX

Предисловие

I

Данное учебное пособие содержит информацию о курсе Основ вещного права и некоторые материалы для его изучения. Студент в этом сборнике может найти характеристики тематики предмета, список учебной и научной литературы, рекомендуемые темы реферативных работ. Рекомендации не делают названные в перечне темы обязательными. Студент может предложить другую тему, но такая инициатива должна быть одобрена преподавателем, а содержание работы должно отражать материалы по эстонскому праву. Допускается и такая форма реферата, как рецензия на научную статью по вещному праву или на фрагмент из книги.

Особое место занимают схемы, в которых системно и лаконично изображены все основные сюжеты вещного права нашего государства. Преподаватель, насколько такое возможно, может использовать часть схем для презентации при чтении лекций по курсу. Наличие у студента данной книги в значительной степени поможет ему фиксировать и усваивать материалы лекций.

Курс Основ вещного права сориентирован в первую очередь на изучение Закона о вещном праве, что, разумеется, не исключает знание студентами, с одной стороны, теории предмета, а с другой – иных . правоустанавливающих актов. Вещное право является подотраслью гражданского права и регулирует важные для жизнедеятельности общества отношения по поводу собственности на вещи. Как изучаемый в вузах предмет эта подотрасль занимает место между Общей частью гражданского права и Обязательственным правом. Признанная логика права исходит из того , что положения Закона об Общей части гражданского кодекса, которые ранее уже студентами изучались, предшествуют нормам вещного права и по отношению к нему играют восполнительную роль. Примером тому могут служить находящиеся в названном законе нормы о вещах, принадлежностях, плодах, затратах.

Учебное пособие создано для студентов, изучающих на русском языке юридические предметы в качестве непрофильных дисциплин, хотя оно также может быть использовано будущими или действующими юристами.

I. Тематика курса

II

№	Тема	Вид занятия	Время
1	Вещное право, право собственности и владение	Л	2
2	Виды собственности. Общая собственность. Движимая собственность	Л	2
3	Недвижимая собственность	Л	2
1-3	Право собственности и владение	С/П	2
4	Ограниченные вещные права. Сервитуты Реальные повинности	Л	2
5	Право застройки. Преимущественное право покупки	Л	2
6	.Залоговое право.	Л	2
4-6	Ограниченные вещные права	С/П	2
	Итого: 16 час, л – 12, С\П -4		

II. Содержание курса (1)

III

1. Вещное право, право собственности, владение

Понятие вещного права и вещных прав. Вещное право в системе частного права. Значение Общей части гражданского права и обязательственного права для вещного права. Система вещного права. Исторические корни вещного права. Правовое регулирование отношений собственности в Эстонии. Конституционные основы вещных прав. Собственность и право собственности.

Правомочия

собственника. Защита права собственности. Виндикационный и негаторный иски. Понятие владения. Прямое и косвенное владение. Владение законное и незаконное. Добросовестное владение. Добросовестное приобретение движимой вещи у недобросовестного отчуждателя. Недобросовестное владение. Самоуправное владение. Посягательство на владение. Защита владения. Требования, вытекающие из нарушения и изъятия владения.

2. Виды собственности. Общая собственность. Движимая собственность

Классификация видов собственности. Правовой режим государственной собственности. Цели использования государственного имущества. Передача государственного имущества от одного его управляющего к другому. Муниципальная собственность. Частная собственность. Равноправие субъектов собственности. Общая собственность. Объем, владение и пользование долевой собственностью. Распоряжение долевой собственностью. Прекращение долевой собственности. Общая совместная собственность. Прикладное значение долевой и совместной собственности для регулирования квартирной собственности и имущественных отношений между супругами. Понятие движимой собственности. Возникновение движимой собственности путем ее передачи.

Возникновение движимой собственности путем завладения. Возникновение движимой собственности при находке вещи. Возникновение движимой собственности путем обнаружения клада. Возникновение движимой собственности путем переработки, смешения, соединения. Возникновение движимой собственности в силу приобретательной давности. Возникновение движимой собственности путем приобретения естественных плодов

Содержание курса (2)

IV

3. Недвижимая собственность

Понятие недвижимой собственности. Возникновение права собственности на недвижимую вещь. Крепостная книга. Электронная крепостная книга. Виды записей в крепостную книгу. Объем недвижимой собственности. Система ограничений недвижимой собственности. Общие основания ограничения недвижимой собственности. Права государства и муниципальной власти на ограничение недвижимой собственности. Соседские права. Ограничение на приобретение недвижимой вещи. Прекращение недвижимой собственности.

4. Ограниченные вещные права. Сервитуты. Реальные повинности

Понятие ограниченных вещных прав. Понятие реального сервитута. Возникновение и прекращение реального сервитута. Осуществление реального сервитута. Защита владения лица, осуществляющего реальный сервитут. Личные сервитуты. Возникновение и прекращение пользования.

Права и обязанности пользовладельца. Личное право пользования. Понятие реальной повинности. Возникновение и прекращение реальной повинности. Содержание реальной повинности

5. Право застройки. Преимущественное право покупки

Понятие права застройки. Установление права застройки. Прекращение права застройки. Осуществление права застройки и распоряжение им. Судьба строения при истечении срока действия права застройки. Контроль над реализацией права застройки (планирование и строительство). Понятие преимущественного права покупки. Различие обязательствно-правового и вещно-правового договоров права преимущественной покупки. Возникновение и прекращение преимущественного права покупки. Формы ограниченного вещного преимущественного права покупки. Права покупателя

6. Залоговое право

Понятие залогового права. Понятие ручного залога (заклада). Возникновение ручного залога. Прекращение ручного залога. Обязанности и права залогодержателя. Продажа заложенной вещи. Значение регистравого залога. Понятие регистравого залога. Внесение записи в регистр и прекращение регистравого залога. Порядковое место регистравого залога. Удовлетворение требований залогодержателя. Коммерческий залог. Понятие залога прав. Установление, прекращение и изменение заложенного права. Исторические корни ипотеки. Понятие ипотеки. Практическое значение ипотеки. Отказ от ипотеки. Ее прекращение и аннулирование. Права ипотекодержателя и собственника недвижимой вещи. Распоряжение обремененной недвижимой вещью и ипотекой. Удовлетворение требований. Судебная ипотека

- Ю.Лившиц, С. Горбачева, А. Федорова, И. Зайцев. Собственность и владение. Таллинн: СГИ, 2002
- Фроэд Сооляте. Введение в общую часть гражданского права. Гл. 5. Объекты гражданского права. Предметы. Тарту. СГИ. 2008
- Л.Ю.Василевская. Учение о вещных сделках по германскому праву Москва. Статут. 2004
- И. С. Тютрюмов. Гражданское право, изд. 2. Тарту. 1927
- А. Мелихова. Правовая природа права застройки (по законодательству Эстонской Республики)»
// Журнал «Российское право в Интернете». – Москва: МГЮА, 2009. - № 5 (материалы Международной научно-практической конференции «Государство и право: вызовы 21 века. Кутафинские чтения»)
- Ян Шапп. Система германского гражданского права. Москва. Межд.отношения. 2006
- Priidu Pärna. Asjaõigusseadus: kommenteeritud väljaanne. Tallinn. 2004
- Rein Tiivel. „Kinnistusraamatute õigus“. Tallinn. 2005
- Rein Tiivel. „Asjaõigus“. Tallinn. 2007
- K-Heinzchwab.Asjaõigusõpik. Tallinn. 1996
- Kaata Kartau, Kirsty Saldu, Kinnistu ostu-müügitehing. Notari menetletavad kinnistamisprotsessi etapid ja tehingu täitmise tagamine, Juridica 2001, 10
- Reeli Eelmets, Tea Tüürnpuu, Ostueesõigus ja probleeme ostueesõiguse teostamisel. Juridica, 2001, 10
- Ülle Anmann, Probleeme korteriomandi seadmisel notarite praktikast. Juridica 2001, 10
- Kaupo Paal, Korteriomandiseaduse väljatöötamise alustest. Juridica 2001, 4
- Ants Nõmper, Inimese keha asja- ja patendiõiguse objektina - tee kaasaegsesse orjusse? Juridica, 2000, 10
- Leonid Tolstov Hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamine. Juridica 2000, 4
- См. INRENET

Примерная тематика рефератов

1. Понятие права собственности по праву Эстонии и Германии
2. Защита права собственности
3. Недобросовестное владение и его правовые последствия
4. Владение как объект правовой защиты
5. Правовой режим государственного и муниципального имущества
6. Правовые основы реформы собственности в Эстонии
7. Правовые основы земельной реформы в Эстонии
8. Ограничения права недвижимой собственности согласно соседским правам
9. Возникновение права движимой собственности при передаче вещи
10. Институт приобретательной давности в вещном праве Эстонии.
11. Реальные сервитуты в римском и современном эстонском праве
12. Право застройки и его практическое применение
13. Преимущественное право покупки как институт вещного и обязательственного права Эстонии
14. Залог прав по залоговому праву Эстонии

Схемы

**Понятие вещного права,
права собственности и владения**

Понятие вещных прав

Вещные права дают возможность управомоченным лицам осуществлять свои права на вещь (имущество), не нуждаясь в положительных действиях других лиц.
Вещные права характеризуются рядом признаков

Они должны быть закреплены в законах и подзаконных нормативных актах

Они являются абсолютными правами, при которых правомочию лица соответствует обязанность абсолютно всех иных лиц признавать действие вещных прав и воздерживаться от их нарушения

Они дают лицу правомочие следования (в случае утраты вещи помимо воли лица), т.е. лицо может искать вещь у любого незаконного владельца (требование следует за вещью)

Они должны быть открытыми. Эта особенность является следствием абсолютного характера вещных прав. Эти права должны быть видимы абсолютно для всех. Правам на движимые вещи присуща презумпция законности владения. Открытость права на недвижимую вещь обеспечивается гласностью записи в крепостной книге

Конституционные принципы вещного права

*Основой вещного права
являются нормы Конституции
Эстонской Республики*
§ 32

**Собствен-
ность каж-
дого непри-
косновенна
и равно за-
щищена**

**Собственность
может быть
отчуждена без
согласия соб-
ственника толь-
ко в случаях и
порядке, уста-
новленных за-
коном в общих
интересах за
справедливую
и немедленную
компенсацию**

**Каждый, чье
имущество
отчуждено
без его со-
гласия, име-
ет право
обратиться
в суд и опро-
тестовать от-
чуждение
имущества,
компенсацию
и ее размер**

**Каждый
имеет право
свободно вла-
деть, поль-
зоваться и
распоряжать-
ся своей соб-
ственностью.
Ограничения
устанавли-
ваются зако-
ном. Собствен-
ность не долж-
на использо-
ваться во
вред общим
интересам**

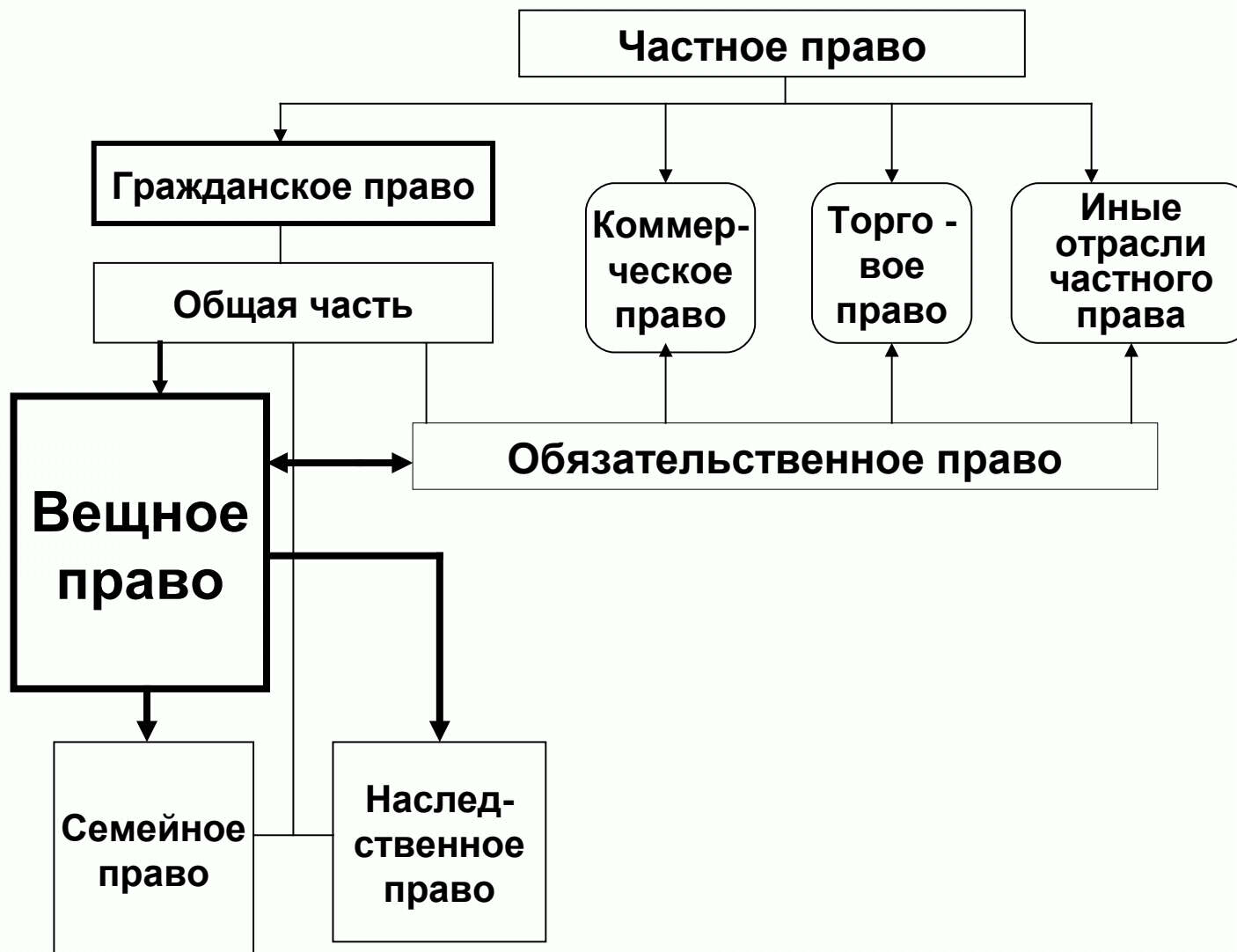
**В общих ин-
тересах за-
коном могут
быть установ-
лены виды
имущества,
которые могут
приобретать
только граж-
дане Эстонии,
юридические
лица некото-
рых катего-
рий, местные само-
управления
или Эстон-
ское государ-
ство.**

**Право на-
сле-
дова-
ния
гаран-
тирует-
ся**

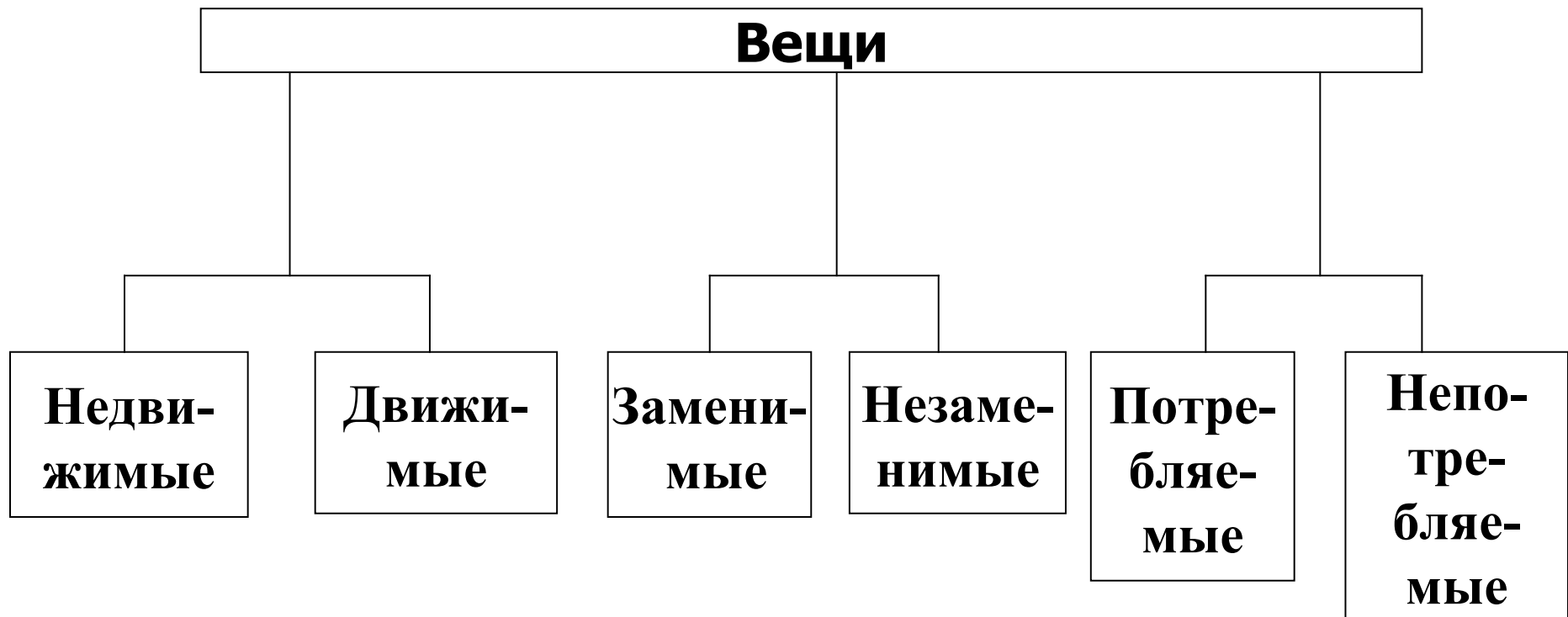
Правоустанавливающие акты

- Закон о вещном праве
- Закон о введении в действие и применении Закона о вещном праве
- Закон о крепостной книге
- Закон об общей части гражданского кодекса
- Обязательственно-правовой закон
- Закон об основах реформы собственности
- Закон о земельной реформе
- Закон о земельном кадастре
- Закон о приватизации
- Закон о приватизации квартир
- Коммерческий кодекс
- Закон о государственном имуществе
- Закон о местном самоуправлении
- Лесной закон
- Водный закон
- Закон о недрах
- Закон о рыбной ловле
- Закон об охоте
- Закон о семье
- Закон о наследовании
- Иные законы и подзаконные акты

Место вещного права в частном праве Эстонии



Виды вещей (TsüS§§ 50-52)



Понятие имущества (по германскому праву)

Понятие «имущество» в германском праве трактуется в литературе по-разному. Различные подходы к определению данного понятия можно свести к трем основным позициям; 1) имущество как совокупность прав (актив и пассив, включающий обязанности); 2) имущество как совокупность прав (вещных и обязательственных), составляющих его актив, в него не входит пассив, т.е. долги и обязанности; 3) имущество как совокупность вещей и прав.

Доминирующим подходом в цивилистике является первый, согласно которому, с одной стороны, следует «разводить» понятия вещи (движимой и недвижимой) и права на нее, поэтому не вещи составляют части имущества, а права на эти вещи или права на права (когда предметом сделки является право). С другой стороны, не следует включать пассив (обязанности и долги) в понятие имущества. Это объясняется тем, что обязанности следует рассматривать не как часть имущества, а как обременения имущества, которые погашаются за счет него. Следовательно, необходимо понимать, когда употребляют понятия «обременение вещи», «обременение права» и «обременение имущества».

Понятие собственности в вещном континентальном праве

В классической западной юриспруденции право собственности рассматривалось как наиболее полное господство лица над вещью.

§ 544 Гражданского кодекса Франции определяет собственность как "право пользоваться и распоряжаться вещами наиболее абсолютным образом с тем, чтобы пользование не являлось таким, которое запрещено законами или регламентами".

§ 903 Германского гражданского уложения: "Собственник вещи может, если тому не препятствует закон или права третьих лиц, распоряжаться вещью по своему усмотрению и устранять любое вмешательство".

Сходные нормы можно найти в Гражданских кодексах Испании (§.348), Португалии (§1305) и Швейцарии (§ 641).

Это не удивительно, если учесть, что влияние Кодекса Наполеона и Гражданского уложения Германии на гражданское законодательство этих стран было самым непосредственным.

Западная правовая традиция в целом и эстонское право, в частности, как считается, заимствовали понятие собственности из римского права.

Субъективное право собственности

Согласно § 68 для
субъективного права собствен-
ности характерно:

**Полная
юридичес-
кая власть
лица над
вещью**

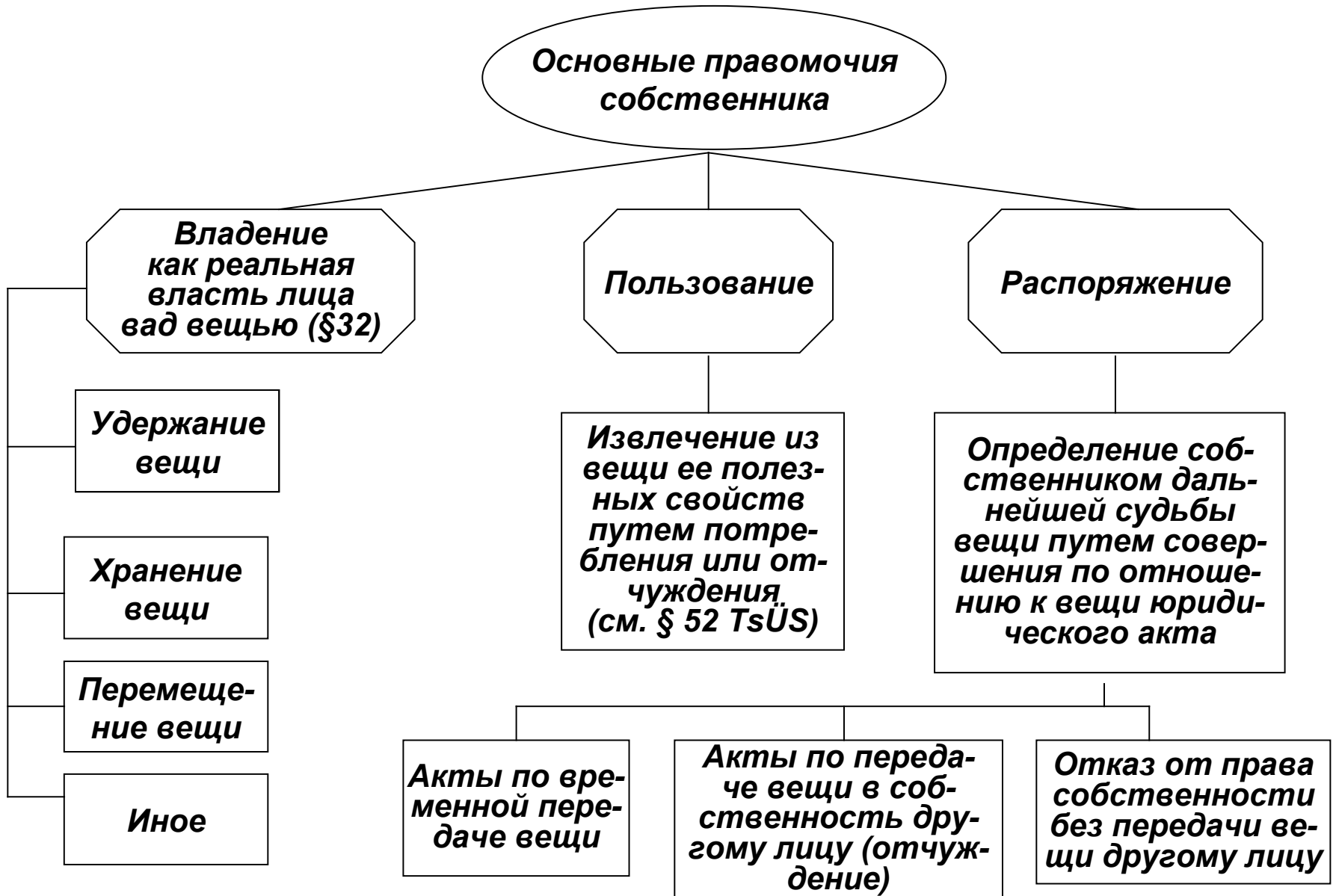
**Наличие
у собствен-
ника право-
мочий
владения,
пользования
и распоряже-
ния вещью**

**Наличие
у собствен-
ника права
требовать
от всех дру-
гих лиц воз-
держания от
нарушения
его прав и
устранения
последствий
нарушения**

**Ограниче-
ние прав
собствен-
ника только
законом или
правами
других лиц**

**Воз-
никновение
собствен-
ности
только в
случаях,
предусмо-
тренных
законом**

Правомочия собственника



Защита права собственности

Защиту права собственности осуществляет суд путем рассмотрения

**виндикационного
иска**

Собственник имеет право требования к каждому, кто владеет его вещью без правового основания.
Требование собственника направлено на признание права собственности и истребование вещи из незаконного владения в свое владение (§ 80)

В случае спора собственник должен доказать, что владелец владеет принадлежащей собственнику вещью (§ 82 (1))

Владелец движимой вещи, а также любой прежний владелец, в период своего владения считается собственником вещи до тех пор, пока не доказано обратное (§ 90, ч.1)

Владелец вправе отказаться от выдачи вещи, если он имеет по отношению к собственнику право владеть вещью (§ 83, ч.1)

Если владелец отказывается от владения с целью освобождения от требования, то суд несмотря на это может считать его владельцем (§ 82 (2))

негаторного иска

Собственник вправе требовать устранения всякого нарушения права собственности, хотя бы это нарушение и не было связано с лишением владения, При наличии оснований предполагать повторение подобного нарушения собственник может потребовать воздержаться от нарушения. Требование исключено, если собственник обязан терпеть нарушение (§ 89)

Понятие владения

*По Римскому праву основанием владения может быть не только право собственности (тогда собственник и владелец совпадают в одном лице), но и иное вещное право. Владение также может не иметь никакого правового основания (например, владение вещью, приобретенной у лица, не являющегося ее собственником) и быть даже нарушением права (например, владение вора). В таких случаях налицо факт, а не право. Но даже тогда, когда собственник и владелец совпадают в одном лице, владелец с внешней стороны рассматривается не как собственник, а как лицо, имеющее реальную, фактическую власть над вещью. Не случайно Ульпиан, противопоставляя друг другу соответствующие понятия, говорил, что собственность не имеет ничего общего с владением. В отличие от права собственности владение не дает основания для иска против всех нарушителей, а только против отдельных нарушителей, оно, не переходит непосредственно на наследников. Владение должно включать в себя два элемента: тело владения (*corpus possessionis*) и намерение (воля) владеть для себя (*animus possessionis*). При наличии первого второй элемент презюмировался. Как говорил Павел, для доказательства владения достаточно, если я материально держу вещь.*

Владение
приобретается с
получением реаль-
ной власти над вещью
или средствами, пре-
доставляющими воз-
можность для осуще-
ствления реальной
власти над вещью
(§ 36(1))

Владение
прекращается, если
владелец отказывает-
ся от реальной власти над
вещью или утрачивает ее
иным образом.
*Недолговременное пре-
пятствие или перерыв*
в расчет не принимаются
(§ 39)

Виды владения



Прямое и косвенное владение при защите собственности

Владелец вправе отказаться от выдачи вещи, если он имеет право по отношению к собственнику владеть вещью (§ 35 (1))

Прямой владелец вправе отказаться от выдачи вещи, если у косвенного владельца, от которого он получил право на владение вещью, имеется по отношению к собственнику право на владение вещью (§ 83 (1))

Если косвенный владелец не уполномочен передавать владение владельцу, то собственник вправе потребовать от прямого владельца выдачи вещи косвенному владельцу или в случае отказа последнего выдачи вещи себе (§ 83 (1))

Добросовестное владение (1)

Владение является добросовестным, если владелец не знает или не должен знать, что у его владения отсутствует правовое основание или что другое лицо имеет большее право на владение вещью (§ 35 (1))

Римское право исходило из принципа «где мою вещь нахожу, там ее и виндицирую» (“ubi rem meam invenio, ubi vindico”). Германское право имело решение вопроса: “Рука за руку отвечает” (“Hand wahre Hand”). Это означает, что собственник, вверивший свою вещь другому лицу, отдавший ее в пользование, на хранение или для другой цели, не имеет права истребовать эту вещь у третьего приобретателя, а имеет право требования от лица, нарушившего его доверие. Эстонское право восприняло немецкий подход

Лицо, которое, действуя добросовестно, приобрело движимую вещь путем ее передачи, является собственником вещи с момента ее получения в свое владение и в том случае, когда отчуждатель не имел правомочий для передачи собственности (§95(1))

- Приобретения не происходит, если вещь была похищена у собственника, утеряна им или иным образом выбыла из его владения помимо его воли.

- Если собственник являлся косвенным владельцем, то же действует в случае, если бы — ла похищена у прямого владельца, утеряна им или иным образом выбыла из его Владения помимо его воли.

- Данная часть статьи не применяется в отношении денег или ценных бумаг на предъявителя, а также вещей, приобретенных с публичных торгов. (§ 95 (3))

Владение считается добросовестным до тех пор, пока не будет доказано обратное (§ 35(3))

Добросовестное владение (2)

Кроме особенности, представленной на схеме «Добросовестное владение (1)», этот вид владения влечет еще ряд правовых последствий

Владелец не несет ответственности за гибель или уменьшение ценности вещи и ее принадлежностей, если гибель или уменьшение стоимости имели место до того, как ему стало известно о предъявлении иска. Он несет ответственность за гибель или уменьшение стоимости вещи или ее принадлежностей, которые возникли по его вине после того, как ему стало известно о предъявлении иска (§84 (3))

Владелец несет ответственность за выдачу или возмещение полученной от вещи прибыли в соответствии с §§ 1037-1040 VÖS (Возмещение в случае нарушения права) (§ 85 (1))

Владелец вправе потребовать возмещения необходимых (§ 88 (1)) и иных затрат (§ 1042 VÖS)

Действует приобретательная давность (§ 110 (1))

Затраты и их возмещение (TsÜS §§ 63, 64)

Произведенные на предмет затраты являются:

необходимыми

полезными

ради роскоши

**Лицо, обязанное
выдать плоды, вправе
требовать возмещения
произведенных с целью
получения плодов
затрат в размере,
необходимом для
надлежащего ведения
хозяйства и не
превышающем стои-
мости плодов**

Недобросовестное владение

Владение является недобросовестным, если владелец знает или должен знать, что у его владения отсутствует правовое основание или что другое лицо имеет большее право на владение вещью (§35(2))

Недобросовестный владелец обязан возместить собственнику ущерб, возникший вследствие гибели или уменьшения стоимости вещи или ее принадлежностей в соответствии с положениями VÖS о противоправном причинении ущерба (§ 84 (1))

Недобросовестный приобретатель при получении вещи самоуправно несет ответственность за гибель вещи и принадлежностей, а также за уменьшение их ценности за исключением случая, если гибель и уменьшение стоимости произошли бы, если бы вещь находилась во владении истца (§ 84 (2))

При самоуправном завладении несет ответственность не только за выдачу или возмещение полученной от вещи прибыли, но и недополученную собственником прибыль (§ 85 (2))

Владелец не вправе потребовать возмещения необходимых затрат на вещь, если он получил владение самоуправством (§ 88(1))

Требование к самоуправному владельцу о выдаче, вытекающее из права собственности, не имеет срока давности (§ 155 (2) TsÜS)

Защита владения

**Понятие
защиты владения предполагает получение
ответов на такие вопросы, как:**

**Защищать от
какого посягательства?**

**Владе-
ние
охра-
няет-
ся зако-
ном
от само-
управ-
ства и
само-
управ-
ного
вла-
дения
(§ 40)**

**Защищать что и каким
образом?**

**Объек-
тами
защи-
ты
явля-
ются
владе-
ние,
часть
владе-
ния,
совла-
дение
(§§ 49,
50)**

**Защи-
та
произ-
водит-
ся пу-
тем
само-
защи-
ты и
поис-
ка
(§§ 41,
42)**

**Какие требования
вытекают из на-
рушения и изъятия
владения?**

**Тре-
бова-
ния,
выте-
каю-
щие
из на-
руше-
ния
вла-
дения
см.
§ 44**

**Тре-
бова-
ния,
выте-
каю-
щие
из
изъя-
тия
вла-
дения
см.
§ 45**

**Об-
щие
усло-
вия

см.
§§
46
47
48**

Посягательства на владение



Способы защиты владения

Владение можно защищать путем:

самозащиты

Владелец может защищать свое владение от самоуправства с применением силы, но без превышения при этом пределов необходимой обороны

Если движимая вещь отбирается у владельца тайно или с применением насилия, то владелец вправе немедленно отобрать вещь у застигнутого на месте или преследуемого лица, совершившего самоуправство

Если лишение владения недвижимой вещью производится тайно или с применением насилия, то владелец вправе удалить лицо, совершившее самоуправство, с недвижимой вещи и восстановить свою власть над ней

поиска

Если движимая вещь попала из-под власти владельца на недвижимую вещь, находящуюся во владении другого лица, то последний обязан разрешить искать и изъять вещь, если она тем временем уже не была взята в чье-либо владение

Владелец недвижимой вещи может потребовать компенсации вреда, возникшего в связи с поиском и изъятием вещи. Если имеются основания предположить возникновение вреда, то владелец недвижимой вещи вправе отказать в разрешении на поиски или изъятие вещи до получения гарантии. Отказ не допускается, если промедление опасно

Требования, вытекающие из нарушения и изъятия владения

Владелец вещи имеет право предъявить лицу, самоуправно совершившему посягательство на владение вещью:

требование, вытекающее из нарушения владения

Устранить нарушение и предотвратить дальнейшее нарушение

Требование не удовлетворяется, если владение предъявителя требования является самоуправным по отношению к нарушителю или его предшественнику и приобретено в течении одного года до совершения нарушения

требование, вытекающее из изъятия владения

Восстановить владение от лица, являющегося самоуправным владельцем по отношению к предъявителю требования

Требование не удовлетворяется, если владение предъявителя требования является самоуправным по отношению к лицу, изъявшему владение или его предшественнику, и приобретено в течении одного года до изъятия владения

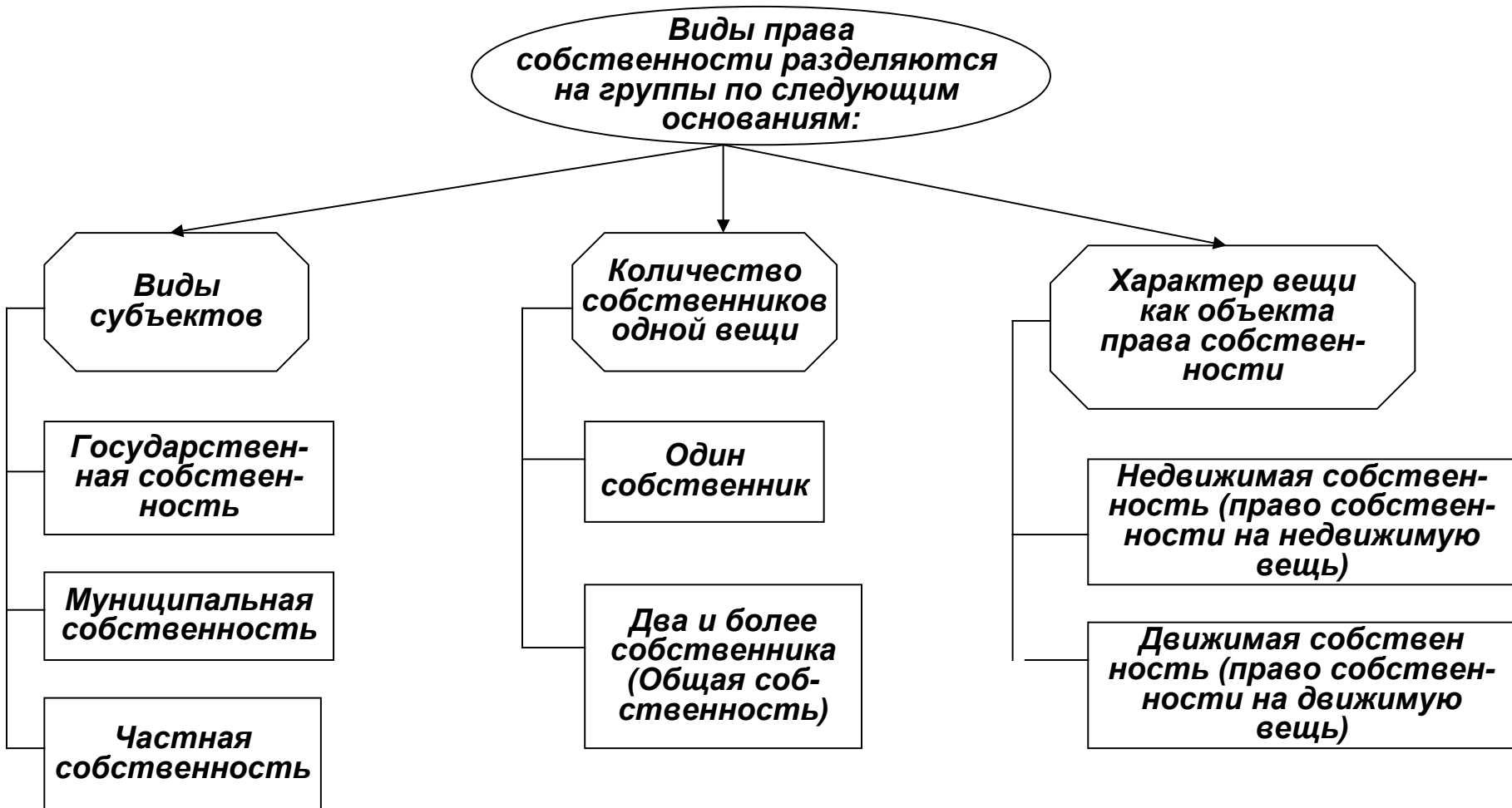
или прекратить требование защиты владения

Требование прекращается по истечении одного года с момента нарушения или изъятия владения, если требование не вводится в действие подачей заявления в суд

Требование прекращается также в том случае, если после самоуправления вступившим в силу разрешением суда будет установлено, что лицо, совершившее самоуправство, имеет право потребовать владение вещью

**Виды собственности.
Общая собственность.
Движимая собственность**

Классификация видов права собственности



Все собственники имеют равные права, если иное не установлено законом

Государственное имущество

*Правовой режим
государственной собственности
установлен Законом о государственном
имуществе от 15.02. 1995*

Государственным имуществом является принадлежащее государству недвижимое и движимое имущество, т.е. вещи и оцениваемые в денежном выражении права и обязанности. Государственное имущество берется на учет в государственном регистре государственного имущества ..., если законом не установлено иное.

Управляющи-
ми государственным
имуществом..являются:

1) Рийгикогу; 2) Президент Республики; 3) Гос. контроль; 4) канцлер юстиции; 5) Гос. суд; 6) министерства; 7) уездные управы; 8) Гос. канцелярия. Уполномоченным учреждением является гос. учреждение, во владение которого управляющим гос. имуществом передано находящееся под его управлением имущество.

Гос. имущество используется: в публичных целях; в целях осуществления гос. власти; в целях получения дохода. Часть дохода гос. доходных учреждений подлежит взносу в гос. бюджет. Государство получает доход от принадлежащих ему акций, паев и иного вида участия

Недвижимое имущество, находящееся в сфере управления управляющего гос. имуществом, в случае надобности может быть безвозмездно передано одним управляющим другому. Если передатчиком и получателем недвижимого имущества являются правительственные учреждения, то передача недвижимого имущества производится по решению Правительства Республики; в остальных случаях решение о передаче недвижимого имущества принимается комиссией,

Муниципальная собственность

Муниципальная
собственность – это имущество, принадлежащее волости
или городу. (Закон о местном самоуправлении
(§34))

Правовое основание (§34 (2))

Порядок владения,
пользования и рас-
поряжения своим
имуществом волост-
ное или городское
собрание устанавли-
вает

на основании закона

в положении о волости
или о городе

Источники приобретения

Часть подоходный налога на
физических лиц, проживаю-
щих на территории местного
самоуправления

Местные налоги (§36)

Муниципализация объектов
недвижимой собственности

Доходы от хозяйственно-
экономической деятельности

Дотации из государственного
бюджета

Помощь Европейского Союза

Волость или город мо-
жет в целях оказания
услуг создавать учреж-
дения, подведомствен-
ные волостным или го-
родским учреждениям,
которые не являются
юридическими лицами,
быть участником или
акционером в важных
с точки зрения разви-
тия волости или горо-
да коммерческих това-
риществах, а также уч-
реждать фонды и быть
членом некоммерчес-
кого объединения (§36).

Общая собственность

**Общая
собственность – это собственность, которая
принадлежит одновременно двум или
большему числу лиц (§ 70 (1))**

**Долевая собственность - это собственность
на общую вещь, которая принадлежит одно-
временно двум или большему числу лиц в
идеальных долях (§ 70 (3))**

**Общая собственность являет-
ся долевой, если иное не уста-
новлено законом (§ 70 (5))**

**Совместная
собственность-
это собственность
на общую вещь,
которая принадле-
жит двум или боль-
шему числу лиц
в неопределен-
ных долях
(§ 70 (4))**

**К совместной собственности
применяются положения, от-
носящиеся к долевой соб-
ственности, если иное не ус-
тановлено законом, регули-
рующим совместную соб-
ственность (§ 70 (6))
*ЗВ. Закон о семье***

Долевая собственность: объем, владение и пользование

Объем (§ 71)

Доли участников долевой собственности считаются равными, если иное не установлено законом или сделкой

Участнику долевой собственности принадлежит соответствующая его доле часть плодов от использования общей вещи, если иное не установлено законом, сделкой или договором.

По отношению к другим участникам долевой собственности каждый участник долевой собственности обладает правами собственника на свою долю из общей вещи с учетом прав других участников.

По отношению к общей вещи участник долевой собственности обладает перед третьими лицами всеми правами собственника.

Владение и пользование (§ 72)

Участники долевой собственности владеют и пользуются общей вещью по соглашению или по решению большинства участников долевой собственности, если этому большинству принадлежит большая доля в общей вещи

Участники долевой собственности владеют и пользуются общей вещью по соглашению или по решению большинства участников долевой собственности, если этому большинству принадлежит большая доля в общей вещи

Участник долевой собственности вправе использовать общую вещь в такой степени, в какой это не препятствует осуществлению этого права другими участниками долевой собственности

Участник долевой собственности вправе производить необходимые действия в целях сохранения вещи без согласия других участников долевой собственности, но он может потребовать для сохранения вещи от других участников долевой собственности компенсации необходимых затрат пропорционально их долям

Участник долевой собственности должен пользоваться своей собственностью добросовестно

Долевая собственность: распоряжение и прекращение

Распоряжение долевой собствен- ностью (§§ 73, 74)

Участник долевой собственности может произвести отчуждение, завещать, отдать в залог принадлежащую ему идеальную долю из общей вещи или распорядиться ею иным образом.

При продаже идеальной доли в недвижимой вещи лицу, которое не является участником долевой собственности и не пользуется преимущественным правом по закону, другие участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой идеальной доли (за исключением отчуждения родственнику по нисходящей линии или родителю)

Вещь, находящаяся в долевой собственности, может быть отчуждена или обременена, а равно сама вещь или ее хозяйственное назначение могут быть существенно изменены только по соглашению всех участников долевой собственности.

Прекращение долевой собственности (§§ 76,77,79)

Участник долевой собственности вправе в любое время потребовать прекращения долевой собственности. Соглашением между участниками долевой собственности можно исключить право требования прекращения долевой собственности.

Если право требования прекращения долевой собственности исключено соглашением, то потребовать прекращения можно только в том случае, если для этого есть существенная причина. Если для отказа от участия в долевой собственности установлен срок, то по существенной причине можно отказаться от участия в долевой собственности, не соблюдая назначенный срок

При отсутствии соглашения о способах раздела вещи суд может ее разделить в реальных частях или отдать отдельным истцам с тем, чтобы остальным их доли первые выплатили деньгами или продать вещь с распределением денег в соответствии с долями

Возникновение движимой собственности

Возникновение движимой собственности происходит путем:

**передачи
вещи**
(§§ 92- 95.1)

**завла-
дения
вещью**
(§96)

**находки
вещи**
(§§98-
101.1)

**нахож-
дения
клада**
(§§103-
105)

**переработки,
смешения,
соединения
вещей**
(§§106,107)

**приобре-
тательной
давности**
(§§ 110-
114.1)

**приобре-
тения ес-
тественных
плодов**
(§115)

Возникновение движимой собственности путем передачи

**Движимая собственность
возникает посредством передачи движимой вещи, когда отчуждатель
передает владение вещью приобретателю при наличии между ними соглашения
о переходе собственности к приобретателю. (§ 92 (1))**

Если движимая вещь уже находится во владении приобретателя, для возникновения собственности достаточно наличия между отчуждателем и приобретателем соглашения о переходе собственности. (§ 92 (2))

Если вещь находится во владении третьего лица, отчуждатель по соглашению с приобретателем может заменить передачу владения вещью уступкой приобретателю права истребования. (§ 93)

Если собственник вещи является прямым владельцем вещи, то при передаче собственности передачу владения вещью можно заменить договором, заключаемым между отчуждателем и приобретателем, на основании которого приобретатель получает косвенное владение вещью. (§ 94)

**С передачей собственности прекращаются обременявшие движимую вещь права третьего лица на отчужденную вещь. (§ 95.1 (1))
Из этого правила предусмотрены исключения
(См. § 95.1 (2,3,4))**

Возникновение движимой собственности путем завладения

Движимая собственность
возникает посредством завладения, если лицо
принимает в свое владение бесхозяйную движимую вещь
с намерением стать ее собственником (§ 96)

Бесхозяйной является вещь,
которая не была ни в чьей
собственности или собствен-
ник которой прекратил владе-
ние с волеизъявлением на
отказ от собственности.

Дикое животное считается
бесхозяйным, если оно на-
ходится в состоянии естест-
венной свободы.

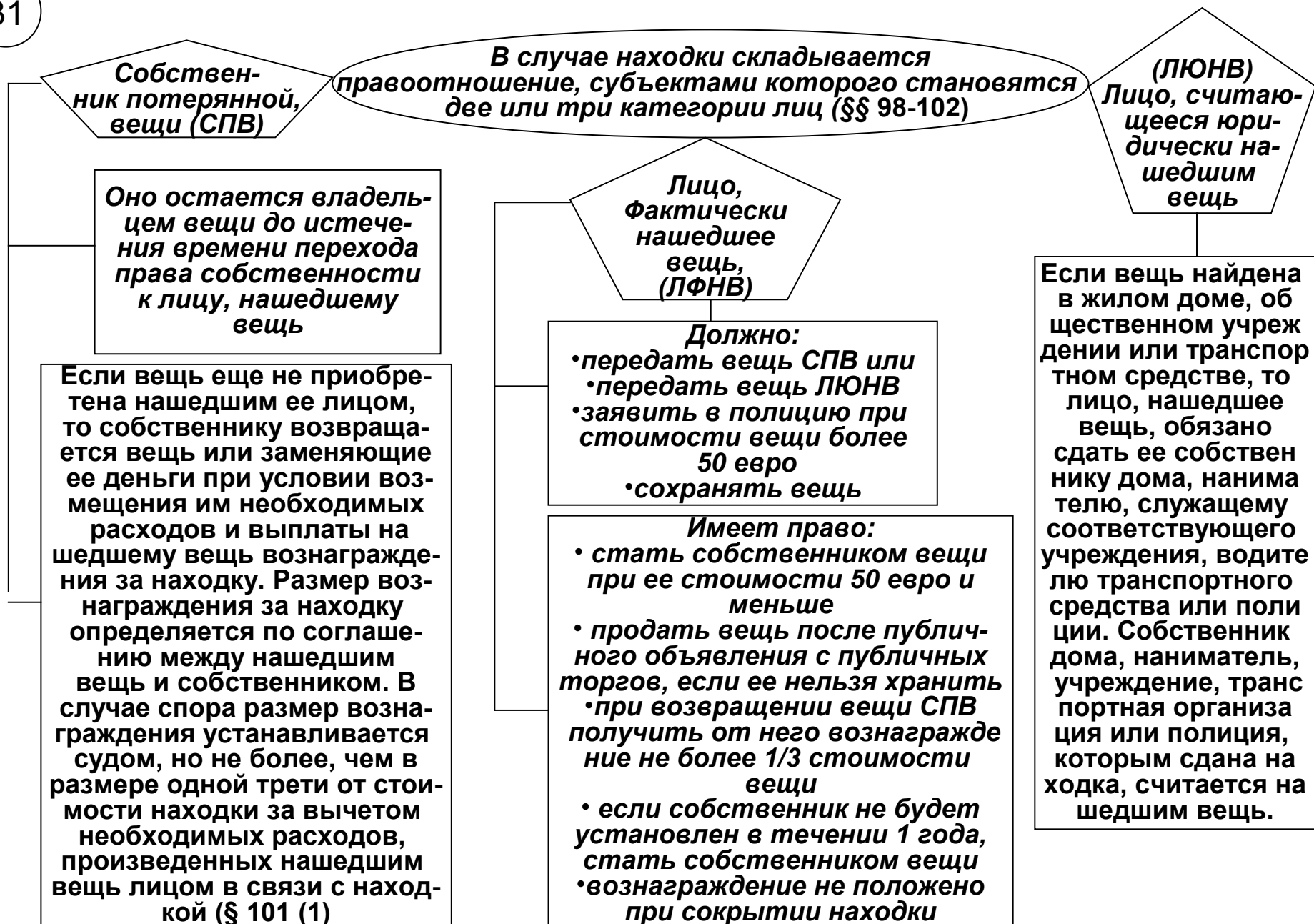
Вещь не может быть приобре-
тена, если завладение:

запрещено
законом

или если изъятие во вла-
дение нарушает право
другого лица на завладе-
ние вещью.

Возникновение движимой собственности путем находки

31



Возникновение движимой собственности при обнаружении клада

Кладом являются
зарытые в земле или сокрытые иным способом деньги или иные ценные предметы, как-то: драгоценные камни, жемчуг или драгоценные металлы, собственник которых не может быть установлен
§ 103

**Собственник
клада**

Лицо, на чьей недвижимой или движимой вещи найден клад

Особо ценный клад

Бесхозная природная или имеющая историческую, научную, художественную или иную культурную ценность вещь принадлежит государству, независимо от того, на чьей недвижимой вещи она была найдена

Лицо, на чьей недвижимой вещи была обнаружена соответствующая вещь, обязано разрешить выкопать вещь при условии компенсации ему причиненного ущерба

Обнаруживший клад имеет право на вознаграждение, если поиск и раскопки не входили в его обязанность. Размер вознаграждения устанавливается законом

**Вознаграждение за
обнаружение
клада**

Лицо, обнаружившее клад, имеет право на получение вознаграждения в размере половины стоимости клада

Стоимость клада определяется соглашением или решением суда

Лицу, обнаружившему клад, поиски которого оно производило без согласия собственника недвижимой или движимой вещи, вознаграждение не выплачивается

Переработка, смешение, соединение

Право собственности на движимую вещь может возникнуть вследствие изготовления вещи путем:

переработки (§ 106)

Чтобы стать собственником чужой переработанной вещи, надо:

действовать добросовестно

чтобы работа была дороже стоимости первоначальной вещи

смешения и соединения (§ 107)

При соединении вещей, становящихся существенными частями новой вещи, у прежних собственников возникает долевая собственность на новую вещь. Размер доли определяется по стоимости соединенных частей

Если одну из соединенных частей следует считать главной, то ее собственник становится собственником всей вещи

Если движимая вещь соединяется с земельным участком таким образом, что она становится существенной частью земельного участка, то собственность на земельный участок распространяется на соединенную с земельным участком вещь

Если вещи нескольких собственников смешиваются нераздельно и таким образом, что их разделение связано с неразумными расходами, то применяются первые два из вышеназванных правил

Приобретательная давность

Движимая собственность
возникает в силу приобретательной давности,
если лицо непрерывно в течение пяти лет владеет
движимой вещью как собственник. (§ 110 (1))

Добросовестность владения

Владелец является недобросовестным, если при получении владения он знал или должен был знать, что с получением владения он не приобретает вещь, или если он узнал об этом до истечения срока приобретательной давности. (§ 111 (2))

Исчисление срока

Предполагается, что лицо, во владении которого вещь находилась в начале или конце определенного периода времени, являлось ее владельцем и в промежутке. (§ 112 (1))

При приобретении владения на правах правопреемника владелец может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником данный владелец является. (§ 112 (2))

Права третьих лиц

При возникновении собственности путем приобретательной давности прекращаются права третьих лиц на вещь, возникшие до начала течения срока приобретательной давности. Право не прекращается, если при приобретении владения владелец знает или должен знать о праве третьего лица, а также если владелец узнает о праве третьего лица в течение срока приобретательной давности. (§ 114.1)

Недвижимая собственность

Аспекты понятия недвижимой собственности

**Недвижимая
собственность – это право собственности на недви-
жимую вещь. Недвижимой вещью является разграниченная
часть земной поверхности (земельный участок). (TsÜS § 50 (1).
Существенными частями недвижимой вещи являются прочно связан-
ные с ней вещи, такие, как строения, лес на корню, иные растения,
неубранные плоды, вещные права, связанные с
недвижимой вещью (TsÜS § 54 (1,4)**

**Законами предусмотрены
правила, относящиеся к ее:**

**возникно-
вению**

объему

**ограниче-
ниям**

**прекра-
щению**

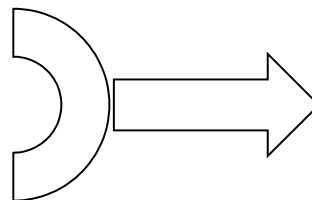
Возникновение недвижимой собственности



Договор вещного права (§ 120)

Нотариальное удостоверение (§ 119 (1))

Закрепление в крепостной книге (§ 119 (2))



Сделка, обязывающая передать права и обязанности (§ 6 TsÜS)

Распорядительная сделка (§ 6 TsÜS)

Действительность распорядительной сделки не зависит от действительности сделки, обязывающей передать права и обязанности (§ 6 TsÜS)

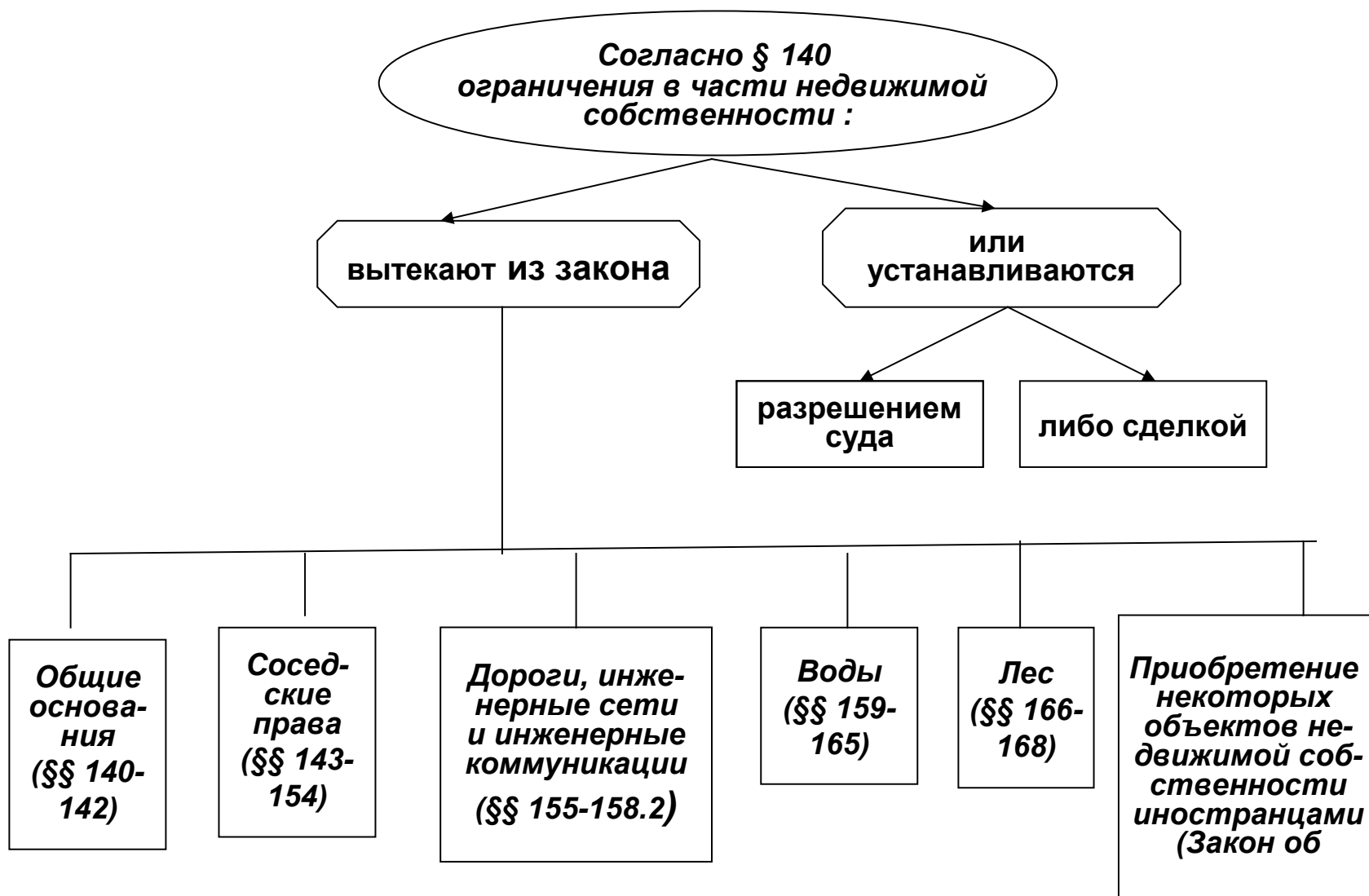
Крепостная книга



Объем недвижимой собственности



Ограничения недвижимой собственности



Общие основания ограничения недвижимости

Общие основания ограничения недвижимости выражаются в правилах :

действия ограничений (§ 141)

Ограничение, установленное законом, действительно без занесения в крепостную книгу

Частноправовое ограничение, установленное законом, может быть изменено соглашением собственника недвижимости и управомоченного лица. Соглашение вносится в крепостную книгу .

Публично - правовое ограничение, установленное законом, может быть изменено или прекращено только в предусмотренных законом случаях. Изменение или прекращение ограничений действует без внесения в крепостную книгу.

пребывания на чужом земельном участке (§ 142)

На недвижимости, находящейся в собственности физического или частноправового юридического лица, которая огорожена или обозначена иным способом собственником, другие лица не могут находиться без разрешения собственника, если иное не установлено законом.

На неогороженной и необозначенной недвижимости, находящейся в собственности физического или частноправового юридического лица, другие лица не могут находиться без разрешения собственника от заката до восхода солнца, если иное не установлено законом.

Соседские права

*VÕS в восьми параграфах
содержит нормы, регулирующие ограничения,
относящиеся к соседским правам. В том числе,
когда имеют место:*

**Сосед-
человек, кто
живет (сидит)
близко кого-
либо ..., чьи
земли сты-
куются.
В. Даль**

**вред-
ные
воздей-
ствия**

**запрещен-
ные соору-
жения и
устройства**

**строение,
грозящее
обвалом**

**запрещен-
ное углуб-
ление**

**пользование
соседней
недвижимой
вещью**

**иные
ситуации**

**• Если вас достают соседи громкой
музыкой до трёх ночи, перезвоните им в четыре и
расскажите, как вам понравилось...**

**• Господин судья, это несправедливо! В прошлый раз, когда я
обозвал своего соседа свиньёй, вы взыскали с меня 200 евро,
а теперь - 500.
Сожалеею, но свинина за это время изрядно
подорожала.**

Вредные воздействия

Закон (§143) не устанавливает абсолютного запрета вредного воздействия с одной недвижимости на другую, а связывает такой запрет с рядом условий

Вредным воздействием считается распространение

•газа,
•дыма,
•пара,
•запаха,
•копоти,
•тепла,
•шума,
•сотрясений,
•других подобного рода воздействий на чужую недвижимость

Вредные воздействия запрещены лишь в случаях, когда они:

причиняют существенный вред использованию соседней недвижимости

противоречат требованиям охраны окружающей среды

совершены умышленно

Если воздействия причиняют существенный вред использованию недвижимости, но устранения таких воздействий причиняющим воздействием лицом невозможно экономически предположить,

то собственник недвижимости, подвергающейся воздействиям, вправе потребовать от собственника недвижимости, являвшейся источником воздействий, выплаты разумного возмещения.

Корни, ветки и плоды, простирающиеся за границу

*Если корни,
ветки и плоды, простирающиеся с соседней недвижимой
вещи, затрудняют использование другой недвижимой
вещи и сосед, несмотря на предупреждение,
не удалил их в течении необходимого времени,
то согласно § 149*

**собственник
недвижимой
вещи (СНВ)
вправе обре-
зать и взять
себе корни,
ветки и плоды
деревьев и кус-
тов**

**СНВ имеет право
на плоды, упавшие
на его недвижимую
вещь с дерева или
куста, растущего
на соседней недви-
жимой вещи.**

**Плоды с дерева,
растущего на
границе недвижи-
мых вещей, а
также само дерево
в случае, если оно
было срублено или
упало, принадлежат
соседям в равных
частях.**

**СНВ имеет пра-
во на плоды с
этих веток в
части, в кото-
рой ветки вход-
дят в границы
его недвижи-
мой вещи ,если
он разрешает
оставить про-
стирающиеся
над его недви-
жимой вещью
ветки.**

Дорога общего пользования

дороги общего пользования

Согласно § 155 дорога может иметь статус:

частной дороги

Собственник, через недвижимую вещь которого пролегает дорога общего пользования, не может препятствовать пользованию этой дорогой или прекращать пользование ею даже в случае, если дорога не занесена в крепостную книгу в качестве дороги общего пользования.

Собственник, к недвижимой вещи которого отсутствует необходимый доступ от дороги общего пользования или от отдельно стоящей части недвижимой вещи, вправе требовать предоставления доступа через чужую недвижимую вещь. Местонахождение доступа, срок пользования и размер платы устанавливаются по соглашению. В случае недостижения соглашения местонахождение доступа и размер платы за пользование им устанавливаются судом. При определении местонахождения доступа должны учитываться интересы СНВ. (§ 156 (1))

Если в результате частичного отчуждения недвижимой вещи отчужденная или оставшаяся часть утрачивает связь с дорогой общего пользования, то собственник той части, через которую до сего времени осуществлялась связь, должен позволить собственнику другой части осуществлять связь через свою недвижимую вещь на условиях, указанных выше (§ 156 (2))

Частная дорога определяется для общего пользования в установленном законом порядке

СНВ не вправе требовать доступа, если существовавшая связь с дорогой общего пользования или между частями недвижимой вещи прервалась по его воле. (§ 156 (3))

СНВ должен на полосе, прилегающей к дороге общего пользования, соблюдать ограничения, вытекающие из закона.

Инженерные сети и сооружения

К инженерным сетям и сооружениям (ИСиС) относятся трубопровод отопления, водоснабжения или канализации, телекоммуникационная или электрическая сеть, установка слабого тока, отопительного газа или электроустановка либо нагнетательное оборудование и строение, не обходимое для их обслуживания, находящихся на поверхности земли, в недрах и в воздушном пространстве (§ 158(1). Ограничение ими СНВ предусмотрено рядом норм

Если ИСиС необходимы для использования или хозяйствования по целевому назначению для других недвижимых вещей, а их постройка невозможна без использования недвижимой вещи либо их постройка в другом месте повлечет чрезмерные расходы, то СНВ обязан проявлять к ИСиС на своей недвижимой вещи терпимость.

СНВ может требовать от собственника другой недвижимой вещи обременения недвижимой вещи реальным сервитутом. Более точное содержание реального сервитута, место расположение ИСиС, срок и оплата устанавливаются соглашением. Если соглашение не достигнуто, содержание сервитута, а при необходимости, срок и оплату устанавливает суд. (§ 158(2,3))

Если строительство или обслуживание ИСиС влечет за собой возникновение вреда недвижимой вещи, собственник ИСиС обязан устранить последствия вреда либо возместить СНВ причиненный вред. Вредом в понятии настоящего положения не считается снижение стоимости недвижимой вещи, обусловленное возникновением обязанности проявлять терпимость в отношении ИСиС. (§ 158(4))

Для ИСиС, сооружаемых в публичных интересах, имеются свои правила (См. (§ 158.1, 158.2))

СНВ может требовать от собственника ИСиС перемещение ИСиС на принадлежащей ему недвижимой вещи, если это технически возможно и СНВ возместит расходы, связанные с перемещением ИСиС. (§ 158(5))

Водоем

Правила режима водоемов содержат положения , относящиеся к общественным и частным водоемам

Общественные водоемы (ОВ)

ОВом может пользоваться каждый в установленном законом порядке (§ 159 (2))

В предусмотренных законом случаях водоем, находящийся в собственности физического лица или частноправового юридического лица, может быть предназначен для общего пользования. В этом случае собственник водоема получает (§ 159 (3))

Частные водоемы (ЧВ)

Пользование берегом частного водоема может быть ограничено в предусмотренных законом случаях и порядке. (§ 161 (4))

У частного водоема, находящегося в границах одной недвижимой вещи, нет бечевника, если этот водоем не предназначен для общего пользования. (§ 161 (5))

Общие правила

Прибрежный собственник должен оставлять у водоема береговую полосу для использования ее под бечевник. (§ 161 (1))

Каждый может пользоваться бечевником для передвижения и пребывания у водоема, рыболовства и причаливания судов. (§ 161 (2))

Прибрежный собственник при использовании принадлежащей ему части водоема не может ухудшать состояние другой недвижимой вещи и ограничивать возможности ее использования (§ 160 (1))

Прибрежный собственник не может в ОВ и в водоеме, предназначенном для общего пользования, препятствовать судоходству (§ 160 (2))

Лес

*Правила режима
лесов содержат положения , относящиеся
к общественным и частным
лесам*

**Общественный
лес (§ 167 (1))**

Каждый вправе находиться в лесу, являющемся собственностью публично-правового юридического лица (общественный лес), и собирать там ягоды, грибы и иные продукты леса, если иное не установлено законом

**Частный
лес (§ 167 (2,3))**

В частном лесу, который огорожен или обозначен иным способом собственником, другим лицам разрешается собирать ягоды, грибы и иные продукты леса с разрешения собственника леса.

В частном лесу, не имеющем ограждения или обозначения, другие лица имеют право на сбор ягод, грибов и иных продуктов леса, если они не причиняют этим чрезмерного вреда собственнику

Ограничение на приобретение недвижимой вещи

Закон
об ограничениях на приобретение недвижимости
(RT 1,2003, 23, 145) устанавливает, что ограничения
распространяются на приобретение 10 и более га
сельхоз и лесных угодий

Лишь с разрешения уездного старейшины может совершить приобретение:

- *Физическое лицо, не являющееся гражданином Эстонии ;*
- *Некоторые категории граждан государств-участников договора об Европейской экономической зоне;*
- *Некоторые категории юридических лиц, не включенных в эстонский регистр*

По важным для государства причинам только Правительство может давать разрешение на приобретение недвижимости на территориях, где действуют оборонные ограничения:

- *лицу, не являющемуся гражданином Эстонии или государства –участника договора;*
- *юридическому лицу, не являющемуся таковым в Эстонии или в государстве-участнике договора*

Ограничения не распространяются для приобретения недвижимости:

- а) на основании Закона о земельной реформе; б) если приобретателем является Эстонское государство или единица местного самоуправления Эстонии; в) если отчуждателем является Эстонское государство; г) если приобретателем является публично-правовое или частноправовое юридическое лицо, выполняющее публичные функции, включенные в правительственный список; д) если участник долевой собственности недвижимости приобретает долю у другого участника е) супруг либо родственник отчуждателя по нисходящей или восходящей линии; з) путем наследования.*

Прекращение недвижимости

Прекращение недвижимости происходит:

**Сделки
(при
аннули-
рова-
нии
записи
в креп.
книге)**

**добровольно на
основании**

отказа

**приобретательной
давности (§ 123. 124)**

**Собственник недвижимости может отка-
заться от недвижимости. Отказ
вносится в крепостную книгу на основании
нотариально удостоверенного заявления
собственника.
(§ 126 (1,2))**

**Право завладения недвижимой вещью, от кото-
рой отказались, принадлежит государству.
Для возникновения собственности путем
завладения необходимо внесение соответ-
ствующей записи в крепостную книгу.
(§ 126 (3))**

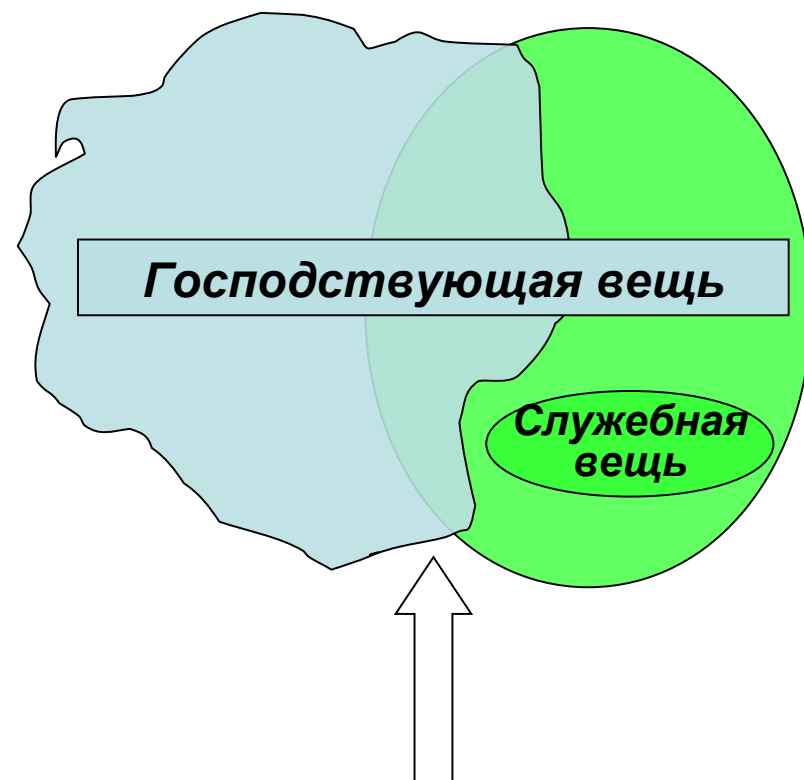
**Принуди-
тельно**

**Принудительное
отчуждение у частного
лица без его согласия
недвижимой вещи
может применяться
в публичных интересах
государством или мест-
ным самоуправлением за
справедливую и немед-
ленную компенсацию
(См. Закон о принудитель-
ном отчуждении недви-
жимой вещи)**

**Ограниченные вещные права.
Сервитуты. Реальные повинности**

Понятие реального сервитута

В Римском праве древнейшими среди прав на чужие вещи были сервитуты (servitus – «рабство вещи», «служение ее»), а из последних самые ранние - предиальные, являвшиеся формой восполнения хозяйственной полезности земельного участка. Их практическая необходимость уясняется на следующем примере. Определенная территория была разделена между несколькими наследниками так, что один из них получил участок, не имевший самостоятельного выхода к дороге, или на участке не было воды, пастбища и т.п.. Для восполнения недостающих качеств участка возникала потребность в использовании соседнего участка в соответствующем отношении.



Реальный сервитут обременяет служебную недвижимую вещь в пользу господствующей недвижимой вещи таким образом, что каждый очередной собственник господствующей недвижимой вещи правомочен использовать определенным способом служебную недвижимую вещь или что каждый очередной собственник служебной недвижимой вещи обязан воздержаться в определенной части от осуществления своего права собственности в пользу господствующей недвижимой вещи (§ 172)

Примеры реальных сервитутов



Возникновение и прекращение реального сервитута

Возникновение реального сервитута (§ 173)

Нотариальное удостоверение договора вещного права

Прекращение реального сервитута (§§ 176, 177)

По требованию собственника господствующей недвижимой вещи

По требованию собственника служебной недвижимой вещи

В случае недостижения соглашения о прекращении реального сервитута, собственник господствующей недвижимой вещи вправе по существенной причине потребовать от собственника служебной недвижимой вещи согласия на прекращение реального сервитута при условии, что он возместит собственнику служебной недвижимой вещи ущерб, возникающий вследствие прекращения сервитута.

Собственник господствующей недвижимой вещи должен уведомить собственника служебной недвижимой вещи о прекращении бессрочного реального сервитута или о досрочном прекращении срочного реального сервитута за шесть месяцев.

Если выгода, получаемая от реального сервитута, неразумно мала по сравнению с обременяющей служебную недвижимую вещь повинностью, то собственник служебной недвижимой вещи вправе потребовать от собственника господствующей недвижимой вещи согласия на прекращение реального сервитута при условии, что он возместит собственнику господствующей недвижимой вещи ущерб, возникающий вследствие прекращения сервитута.

Если собственник господствующей недвижимой вещи утратил интерес к осуществлению прав, вытекающих из реального сервитута, то собственник служебной недвижимой вещи вправе потребовать от собственника господствующей недвижимой вещи согласия на прекращение реального сервитута

Осуществление реального сервитута

Реальный сервитут дает право на осуществление только тех действий, которые, исходя из содержания сервитута, необходимы в интересах господствующей недвижимой вещи. Содержание реального сервитута определяется соглашением сторон, если законом не установлено иначе. (§ 178(1))

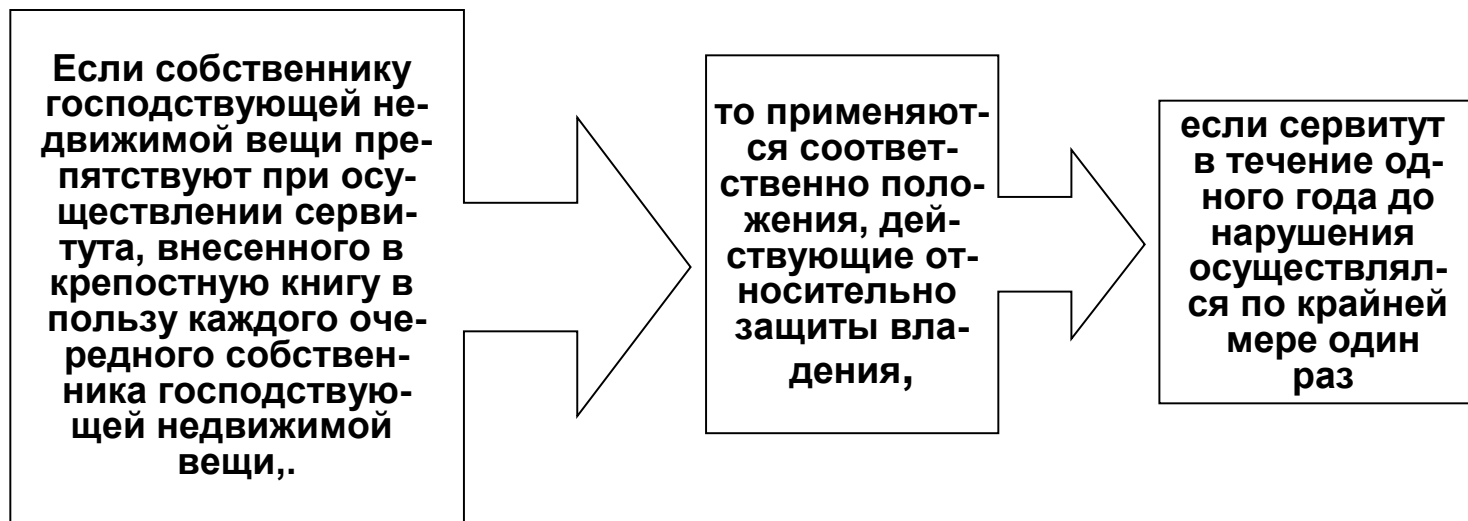
Собственник господствующей недвижимой вещи вправе использовать служебную недвижимую вещь для проведения строительных и благоустроительных работ, необходимых в целях пользования сервитутом. (§ 179 (4))

Если строение или приспособление введено в эксплуатацию в интересах служебной недвижимой вещи, то расходы по его строительству и содержанию собственники господствующей и служебной недвижимых вещей несут сообразно извлекаемой выгоде (§ 179 (2))

Собственник служебной недвижимой вещи вправе требовать изменения способа осуществления реального сервитута за свой счет, если цели реального сервитута могут быть достигнуты также в случае изменения способа его осуществления и если по сравнению с новым прежний способ наносит значительно больше вреда интересам собственника служебной недвижимой вещи. Расходы, связанные с изменением способа осуществления сервитута, должны быть предварительно оплачены собственником служебной недвижимой вещи. (§ 180 (1))

Реальный сервитут является неделимым. В случае раздела господствующей недвижимой вещи действие реального сервитута сохраняется в пользу всех ее частей. После раздела господствующей недвижимой вещи осуществление реального сервитута не разрешается в размере, в котором он станет более обременительным для служебной недвижимой вещи. (§ 182 (1,2))

Защита владения лица, осуществляющего реальный сервитут (§ 184.1)



Личные сервитуты

В Римском праве вслед за древнейшими предиальными сервитутами возникают личные сервитуты. Первым основанием их возникновения были, по-видимому, завещательные отказы. Оставляя, к примеру, дом законным наследником, завещатель предоставлял право пожизненного проживания в нем своей кормилице. Личные сервитуты, относясь к категории прав на вещи, обладали всеми их признаками. Так, в приведенном примере кормилица не утратила бы право проживания, если бы дом был отчужден. Она также имела бы преимущественное право перед обязательственными правами, в частности, перед лицом, получившим право проживания в том же доме по договору ссуды.

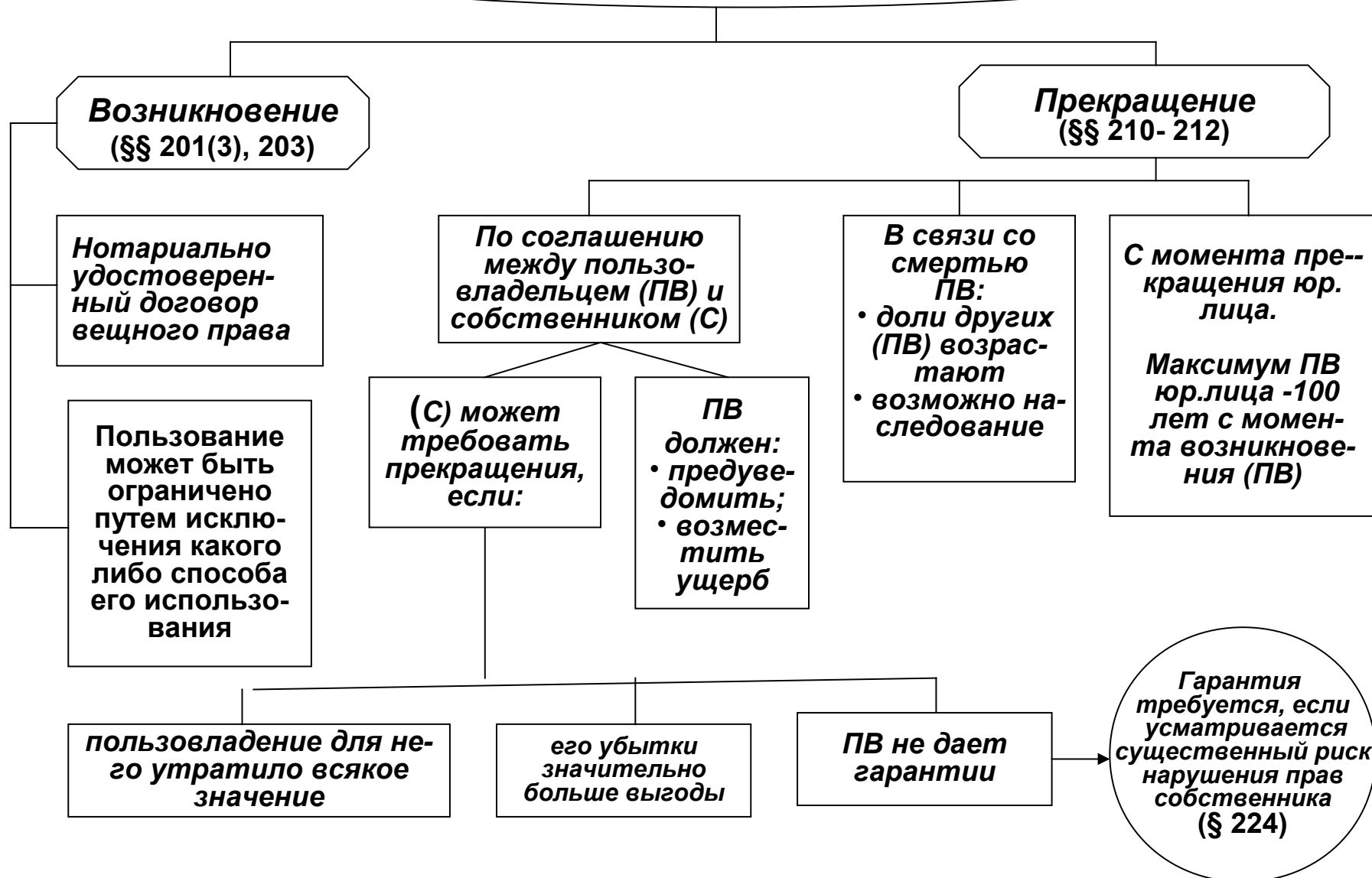
Согласно АОС
(часть 4, глава 2) личные
сервитуты имеют две
разновидности

Пользовладение

Личное право
пользования

Возникновение и прекращение пользования

Пользовладение обременяет недвижимую вещь таким образом, что лицо, в пользу которого оно установлено, правомочно использовать недвижимую вещь и приобретать ее плоды. (§ 201(1))



Прав и обязанности пользователя (§§ 213 -224)

Права
<i>Владеть и пользоваться вещью</i>
<i>Имеет право на плоды от использования вещи, как естественные, так и юридические</i>
<i>Права ПВ не могут превышать права собственника</i>
<i>Может в установленном законом порядке использовать полезные ископаемые, а также лес в объеме, необходимом для надлежащего ведения хозяйства на недвижимой вещи</i>
<i>Права могут осуществляться другим лицом, если иное не установлено законом или сделкой, служащими основаниями для возникновения ПВ</i>
<i>Не несет ответственности за изменение вещи и уменьшение ее стоимости, сопутствующие надлежащему осуществлению пользования</i>
<i>Вправе распоряжаться принадлежно – стями недвижимой вещи</i>

Обязанности
<i>ПВ не подлежит передаче. Но обязанности может нести и другое лицо, если иное не установлено законом или сделкой, служащими основаниями для возникновения ПВ</i>
<i>Возвратить собственнику предмет ПВ</i>
<i>Сохранять хозяйственное назначение вещи и должным образом ее по хозяйски использовать. Нельзя существенно изменять или преобразовывать вещь</i>
<i>За свой счет содержать в порядке вещь и производить необходимые для обычного содержания вещи исправления и нововведения</i>
<i>Уведомить собственника о повреждении вещи, если для ее сохранения необходимо провести улучшения или обновления, превышающие обычное содержание вещи в порядке</i>
<i>Уведомить собственника о претензиях на вещь третьего лица</i>
<i>Уплачивать налоги и платежи, а также проценты по ним и нести повинности, хозяйственные и иные расходы, обременяющие предмет согласно продолжительности срока действия его прав</i>

Личное право пользования

Личное право пользования (ЛПП) обременяет недвижимую вещь таким образом, что лицо, в пользу которого оно установлено, правомочно использовать недвижимую вещь определенным способом или осуществлять в отношении недвижимой вещи определенное право, которое по своему содержанию соответствует какому-либо реальному сервитуту (§225 (1))

Общие условия (§§225(2),226)

Размер ЛПП определяется в случае сомнений в соответствии с потребностями управомоченного лица

ЛПП с согласия собственника может быть передано другому лицу

Согласия собственника не требуется для ЛПП инженерной сети или сооружения

ЛПП жилым домом (§227)

Это право пользования жилым домом или его частью для проживания

При ЛПП в дом можно поселять членов своей семьи, а также лиц, присутствие которых необходимо для ухода за обладателем ЛПП

Если ЛПП предоставлено совместно нескольким лицам, оно действует до тех пор, пока находится в живых хотя бы одно из этих лиц, если основанием возникновения права пользования не установлено иное

Если ЛПП предоставлено на часть жилого дома, правомочное лицо может пользоваться также предназначенными для общего пользования жильцами помещениями, обстановкой и оборудованием

**Право застройки. Преимущественное
право покупки**

Понятие реальной повинности

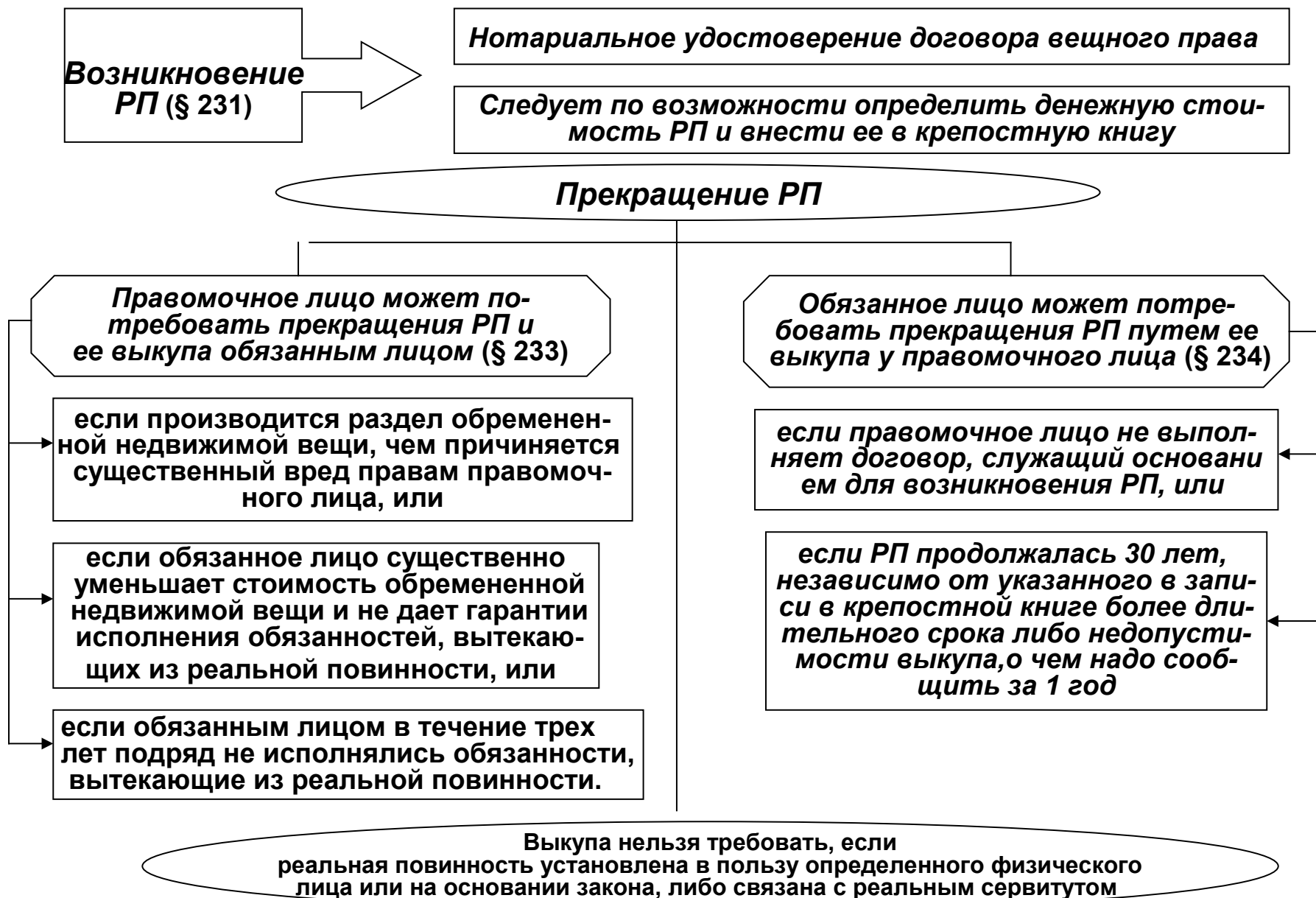
**Недвижимая вещь
может быть обременена таким образом, что каждый очередной
собственник недвижимой вещи должен производить лицу, в пользу
которого установлена реальная повинность, периодические платежи
деньгами или в натуре либо совершать определенные
действия. (§ 229(1))**

**Реальная повинность (РП)
является публично – право-
вой, если она установлена на
основании закона в пользу
государства, местного
самоуправления или иного
публично – правового
юридического лица.
(§ 230(1))**

**РП
является частноправовой,
если она установлена в поль-
зу физического лица, частно-
правового юридического
лица или каждого очеред-
ного собственника другой
недвижимой вещи.
(§ 230(1))**

**РП может
устанавливаться
также в пользу каждо-
го очередного соб-
ственника другой
недвижимой
вещи
(§ 229(2))**

Возникновение и прекращение реальной повинности



Содержание реальной повинности

**Связь РП с недвижимой
вещью (§ 237)**

РП вместе с обремененной недвижимой вещью переходит к каждому приобретателю недвижимой вещи независимо от его согласия.

РП, установленная в пользу каждого очередного собственника недвижимой вещи, не может быть отделена от этой недвижимой вещи.

РП, установленную в пользу определенного лица, нельзя связывать с недвижимой вещью

**Возможность передачи
РП (§ 238)**

РП, установленная в пользу определенного лица, может быть передана другому лицу, если по своей сути она является передаваемой и ее размер в силу этого не увеличивается.

Реальная повинность не может передаваться, если невозможна передача вытекающей из нее отдельной обязанности.

**Ответственность за исполнение
обязанностей,
вытекающих из РП (§ 239)**

За исполнение отдельных обязанностей, вытекающих из РП, собственник отвечает обремененной недвижимой вещью. Собственник недвижимой вещи несет также личную ответственность за выполнение отдельных обязанностей, которые в течение продолжительности его собственности стали подлежащими взысканию, если не заключено иное соглашение.

В случае раздела обремененной недвижимой вещи действие РП продолжается в отношении отдельных частей, и за выполнение обязанностей собственники отдельных частей несут солидарную ответственность

Понятие права застройки

Помимо земли, на которой возведено строение, право застройки (ПЗ) распространяется также на часть недвижимой вещи (НВ), необходимой для использования строения

*Лицо, в пользу которого установлено право застройки (застройщик) получает право иметь на недвижимой вещи прочно соединенное с последней строение. (§ 241).
Это право:*

К праву застройки применяются положения о недвижимой вещи Строение является существенной частью права застройки

Срочное

На определенный срок, но не более чем на 99 лет с правом последующего продления до 99 Лет (§ 251)

Возмездное

Застройщик вносит собственнику НВ плату за право застройки, если не заключено иного соглашения. (§254)

Отчуждаемое.

Отчуждение права (§249 (1, 1.1))

продажа

дарение

Обременение права (§ 249 (2))

залогом

иными вещными правами, кроме прав застройки

Наследственное

Целесообразность права застройки

Право застройки обладает большим социальным значением в области жилищного строительства и городского планирования. Например, благодаря тому, что право застройки устанавливается на точно определённый срок, у органов местного самоуправления появляется возможность составить детальную планировку для определённой части волости или города, которая послужит основой для строительной деятельности и землепользования .

Право застройки целесообразно устанавливать, в ситуации, когда нет смысла (или возможности) приобретать дорогой земельный участок (например, если мы хотим построить себе дачу на какой-то конкретный период времени, а, по истечении этого срока, по причине планируемого переезда, купить дачу совсем в другом месте).

При реализации временных бизнес-проектов (когда, например, увеличивающийся спрос на выпускаемую предприятием продукцию может потребовать строительства дополнительных производственных помещений для её производства; для получения сиюминутной выгоды, предпринимателю, подчас, дешевле и рациональнее установить право застройки, нежели покупать земельный участок.

Право застройки может стать практическим решением вопроса для деятельности какого-нибудь крупного коммерческого предприятия в каком-нибудь ненадежном регионе (поскольку вряд ли кто захочет приобретать недвижимое имущество в страхе, где нестабильна политическая ситуация, на ближайшие годы.

Установление права застройки

Исходя из §§ 242, 255.1, для установления ПЗ требуется:

Наличие нотариально удостоверенного соглашения (сделки),

содержащее договоренности

Договор предоставляет собственнику строения (застройщику) срочное, наследуемое и отчуждаемое право иметь строение на чужой земле, а собственнику земли – право получать плату

- 1) о возведении, содержании и использовании строения;
- 2) о страховании и восстановлении строения в случае его гибели;
- 3) об обязанности застройщика платить неустойку;
- 4) об обязанности застройщика перевести право застройки на собственника при возникновении соответствующей предпосылки;
- 5) о выплате застройщику компенсации за строение по прекращении права застройки или в случае перехода права застройки на собственника.
- 6) о несении публично-правовых и частноправовых повинностей и уплате налогов;
- 7) о предоставлении застройщику преимущественного права для возобновления права застройки после его прекращения;
- 8) об обязанности собственника недвижимой вещи продать недвижимую вещь ее каждому очередному застройщику.

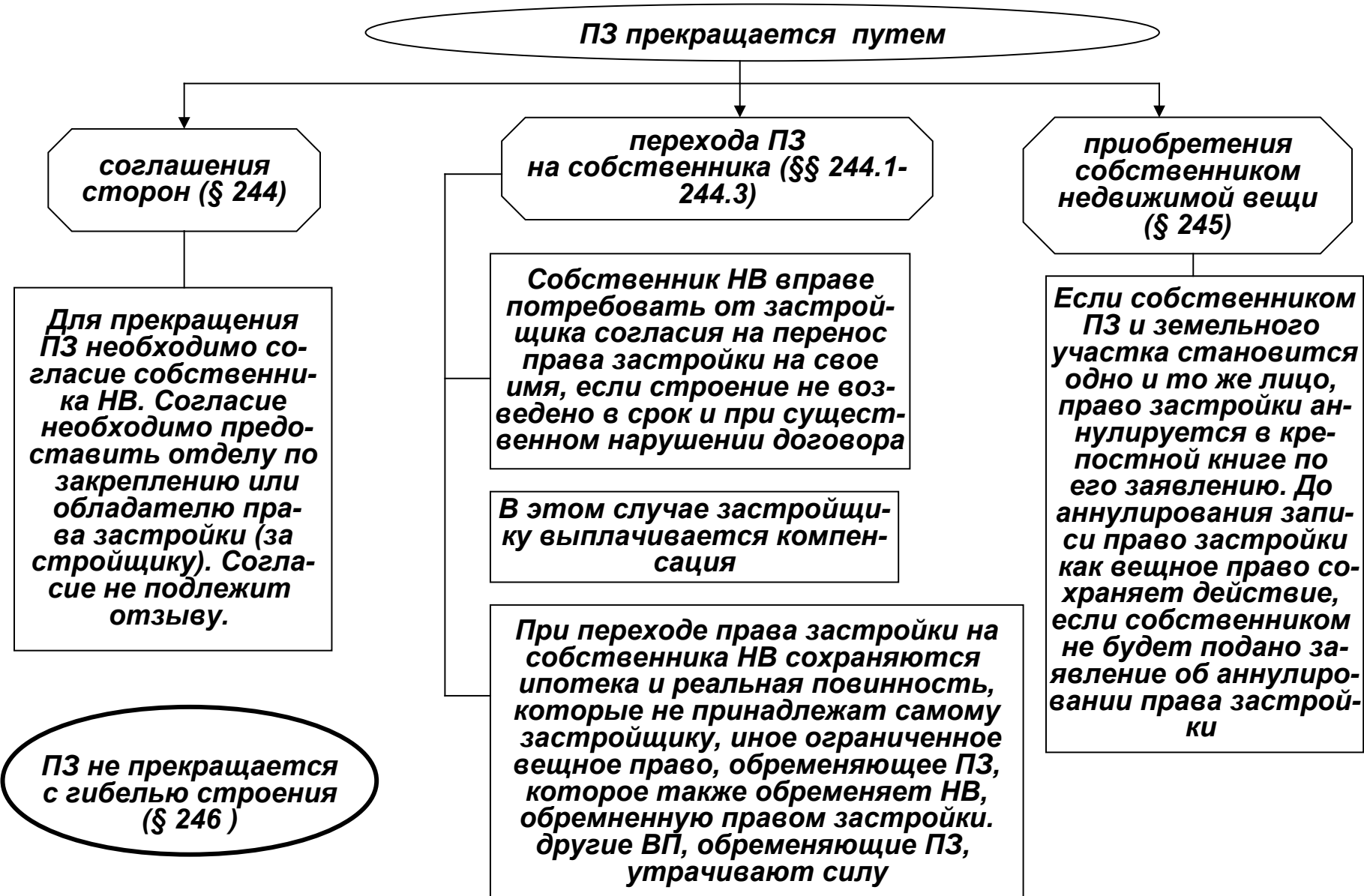
Наличие нотариально удостоверенного договора вещного права

Договором устанавливается, что правоотношение имеет вещно - правовой характер, его стороны признают все правовые последствия этого обстоятельства, в первую очередь – перевод права собственности на недвижимую вещь или обременение недвижимой вещи

Внесение в крепостную книгу записи о закреплении права застройки

В крепостную книгу вносятся основные условия права застройки. содержащиеся в договоре вещного права

Прекращение права застройки



Осуществление права застройки и распоряжение им

Осуществление ПЗ (§ 247)

Застройщик не может при осуществлении своих прав нарушать права собственника обремененной недвижимой вещи.

Для обременения права застройки вещным правом требуется согласие собственника, если такое условие занесено в крепостную книгу.

Распоряжение ПЗ (§ 249)

Для отчуждения ПЗ требуется согласие собственника, если такое условие занесено в крепостную книгу. Собственник может ставить в качестве условия дачи согласия также принятие приобретателем права застройки всех заключенных между собственником и застройщиком соглашений по обязательственному праву.

Если можно предполагать, что в случае, предусмотренном § 249 (1.1), в существенной мере не изменится и не будет поставлена под угрозу цель, которая преследовалась при установлении ПЗ, и приобретатель обеспечит надлежащее выполнение обязанностей, вытекающих из содержания права застройки, то застройщик может потребовать от собственника дачи согласия на отчуждение права застройки.

Если можно предполагать, что в случае, предусмотренном § 249(2), повинность совместима с надлежащим ведением хозяйства и цель, которая преследовалась при установлении ПЗ, в существенной мере не изменится и не будет поставлена под угрозу, то застройщик может потребовать от собственника дачи согласия на обременение права застройки.

Судьба строения при истечении срока действия права застройки

1. застройщик имеет право в течение одного года до истечения дня окончания срока действия права застройки увезти свое строение, если собственник НВ не воспользовался правом, указанным в § 252 (3). Если собственник НВ не позднее чем за четыре месяца до окончания срока предъявляет требование о вывозе, застройщик обязан выполнить это требование

3. собственник недвижимой вещи не позднее чем за один год до наступления дня окончания срока вправе потребовать, чтобы строение было оставлено ему за плату, равную ущербу, возникающему у застройщика вследствие утраты права на вывоз, указанного в § 252 (1).

При истечении
срока действия
ПЗ (§§ 252, 253)

2. строение, не вывезенное к моменту окончания срока, становится существенной частью НВ и поступает в собственность собственника НВ. В случае своевременного предъявления собственником НВ требования о вывозе он может потребовать от застройщика платы за вывоз строения, если собственник НВ вывез строение в течение одного года после окончания срока.

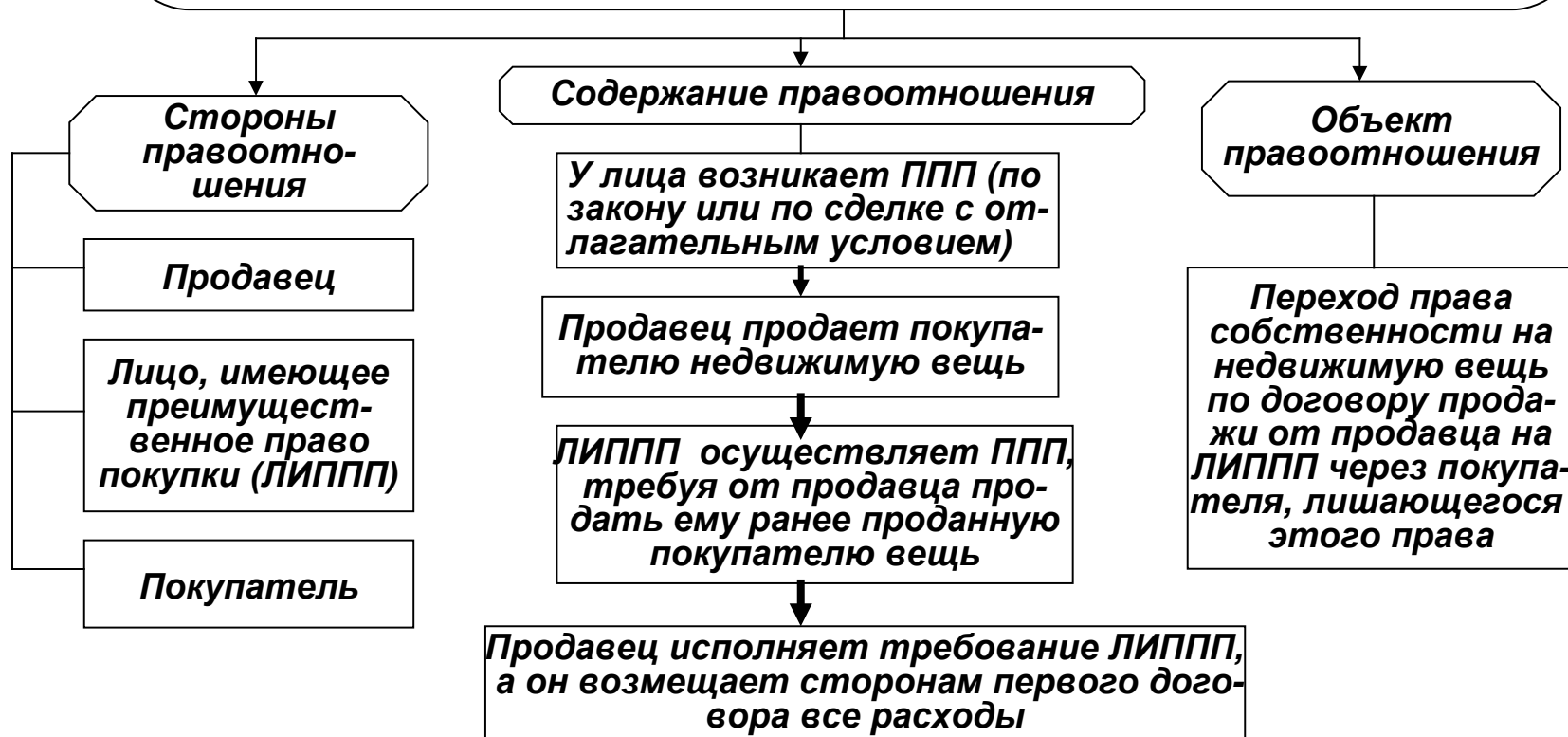
При прекращении ПЗ вследствие истечения его срока собственник НВ обязан уплатить застройщику компенсацию за остающееся за недвижимой вещью строение. При установлении ПЗ можно договориться о размере и способе оплаты компенсации, а также исключить уплату компенсации. Если размер компенсации не оговорен, то им считается обычная стоимость права застройки.

Если ПЗ установлено для возведения жилого дома, то нельзя договариваться об уплате меньшей компенсации, чем две трети от стоимости права застройки

Понятие преимущественного права покупки

Определение преимущественного права покупки (ППП) содержится не только в АОС (как одного из видов обременения недвижимой вещи), но и в Обязательственно-правовом законе (VOS) (§244 (1), регулирующим данные отношения в аспекте обязательственного права. Определение такое: «Преимущественное право покупки это право, при осуществлении которого договор продажи считается заключенным между лицом, обладающим преимущественным правом покупки, и продавцом на тех же условиях, о которых продавец договорился с покупателем. Осуществление преимущественного права покупки не влечет недействительность заключенного с покупателем договора продажи и вытекающих из него обязанностей».

Понятие ППП (АОС) складывается из следующих основных элементов:



Различие обязательно-правового и вещно-правового договоров ППП (по германскому праву)

Обязательно-преимущественное право покупки конкретного лица отличается от вещного преимущественного права покупки механизмом управления.

Во-первых, в одном случае это право устанавливается на основе обязательно-правового договора, а в другом – вещного договора.

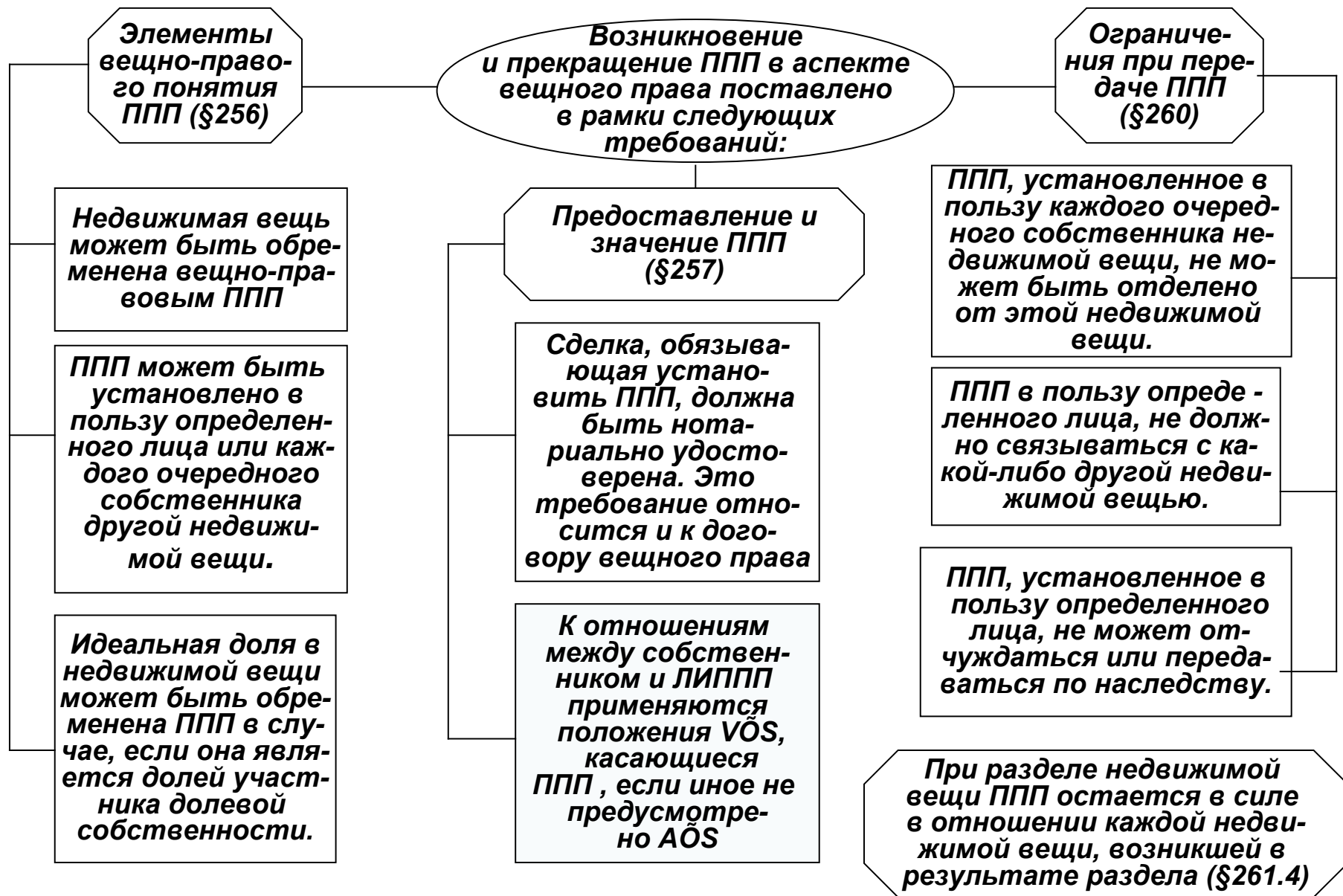
Во-вторых, вещное право возникает в результате сложного фактического состава (вещный договор + регистрация), а обязательно-правое право – только на основании обязательно-правового договора.

В-третьих, предметом обязательно-правового преимущественного права покупки может быть любая вещь (как движимая, так и недвижимая), а предметом вещного права – только земельный участок (недвижимость).

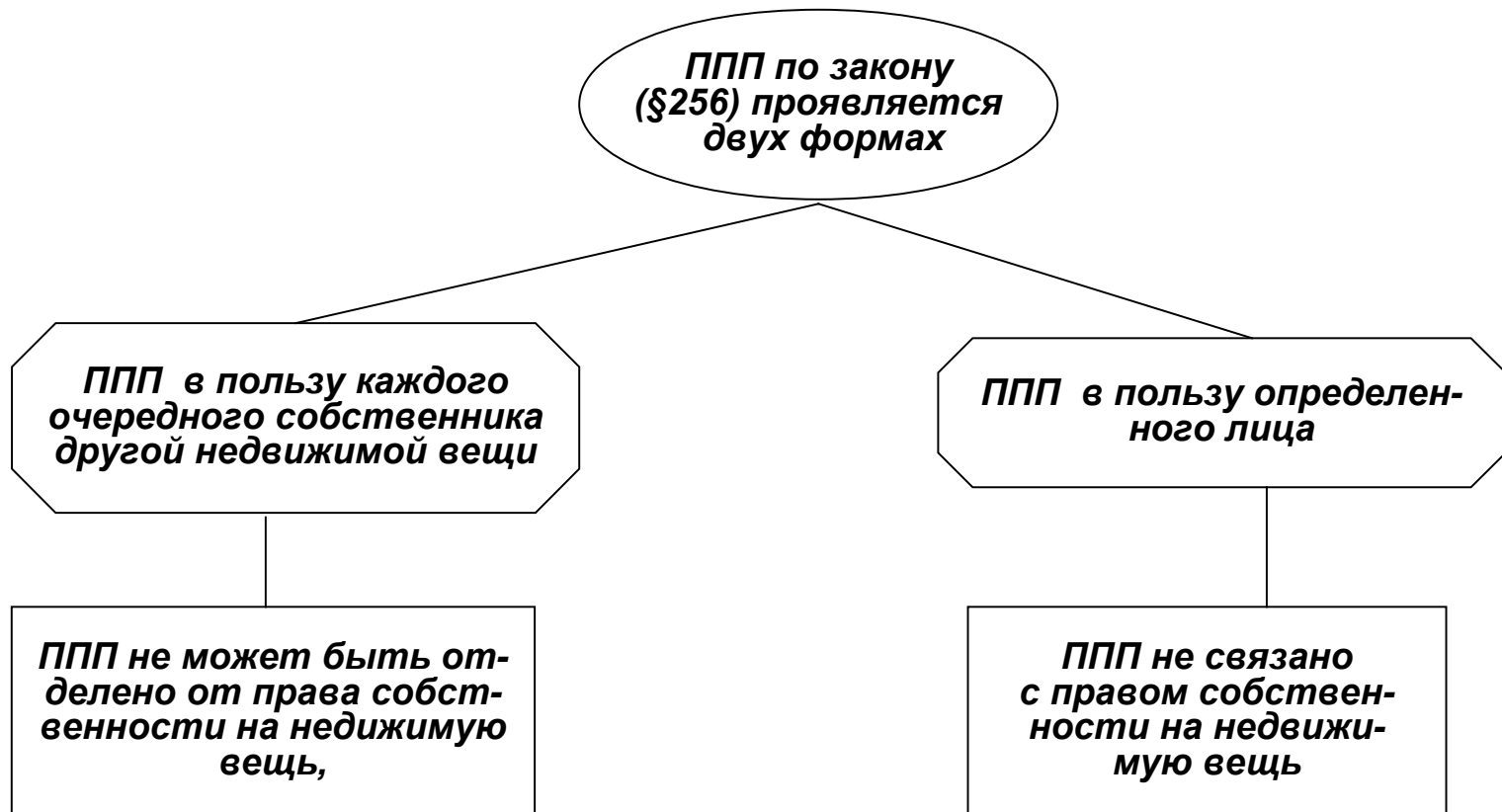
В-четвертых, обязательно-правое право покупки возникает и действует на основе обязательства между правомочным лицом (обладателем данного права) и обязанным лицом (собственником, владельцем вещи); вещное право покупки может распространяться и на третьих лиц: в этом случае (т.е. в отношении третьих лиц) оно (т.е. преимущественное право покупки) имеет силу предварительной записи для обеспечения возникающего при осуществлении этого права требования на передачу права собственности.

В-пятых, как правило, в основании вещного договора об установлении названного ограниченного вещного права лежит обязательно-правовой договор, которым наряду с договорами продажи вещи, дарения и т.п. может быть и обязательно-правовой договор о преимущественном праве покупки. Следовательно, преимущественное право покупки как обязательно-правовой договор есть возможное, но не единственное основание (каузальная сделка) для установления вещного преимущественного права покупки.

Возникновение и прекращение преимущественного права покупки



Формы ограниченного вещного преимущественного права покупки



Права покупателя

**Покупатель как
ущемленная ППП
сторона наделен
рядом особых прав
(§§ 261.1- 261.3)**

**Покупатель или его
правопреемник может
отказаться от дачи
согласия на занесение
в крепостную книгу в
качестве собствен-
ника лица, имеющего
ППП, и от передачи
недвижимой вещи до
компенсации ему упла-
ченной покупной цены.**

**Покупатель имеет право по-
лучить ранее уплаченные им
продавцу деньги непосред-
ственно от ЛИПП.**

**Если ЛИППП обязано упла-
тить покупную цену покупа-
телю или его правопреемнику,
то это лицо освобождается
от обязанности уплатить
покупную цену продавцу.**

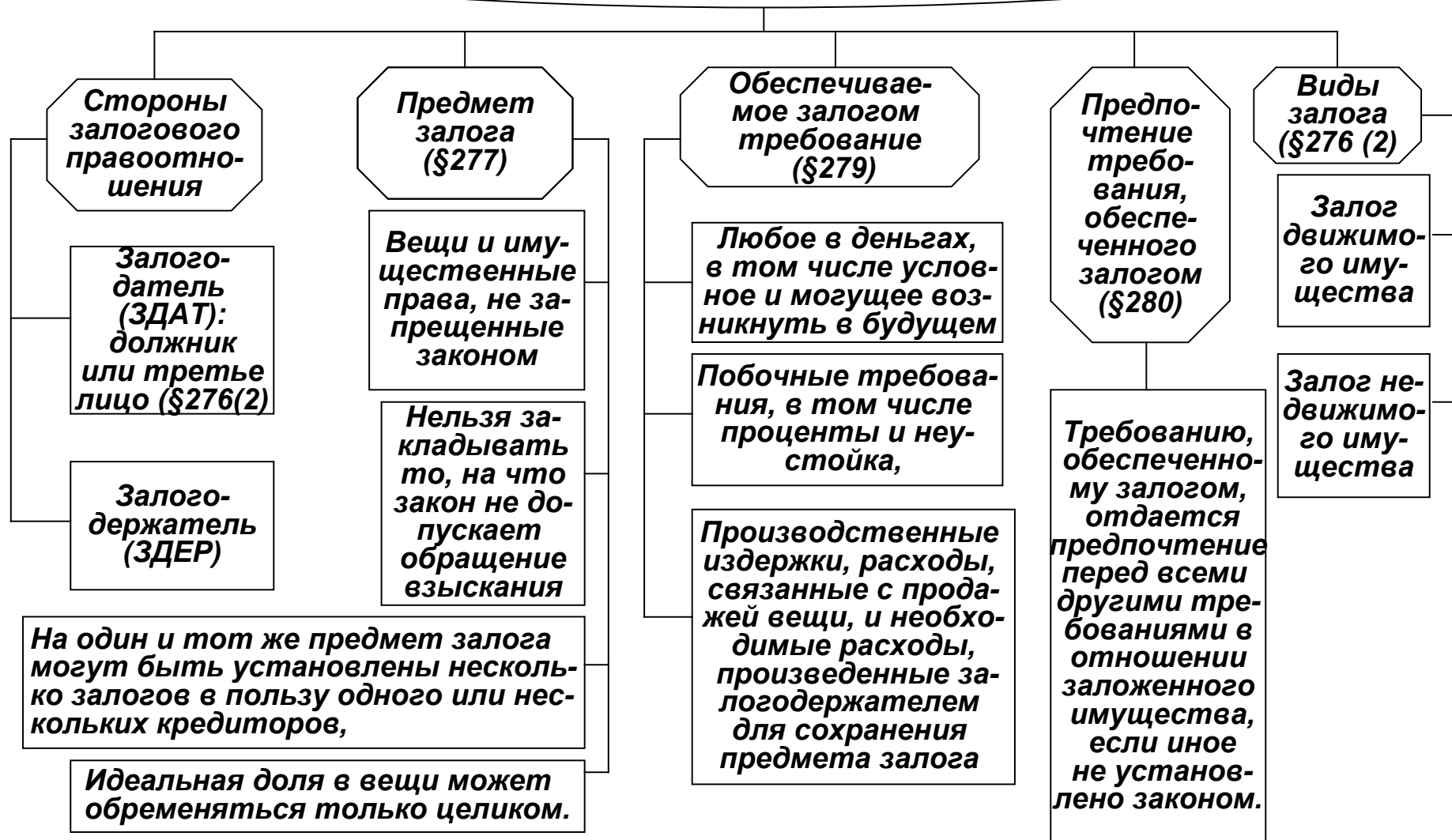
**После занесения в кре-
постную книгу в качес-
тве собственника
ЛИППП покупатель мо-
жет отказаться от
передачи недвижимой
вещи до компенсации
ему уплаченной им
покупной цены**

**Если покупатель или его
правопреемник лишается не-
движимой собственности
вследствие осуществления
ППП, то он освобождается
от обязанности по уплате
покупной цены. Покупатель
может требовать от про-
давца возврата уже уплачен-
ной покупной цены только в
случае его отступления от
договора продажи.**

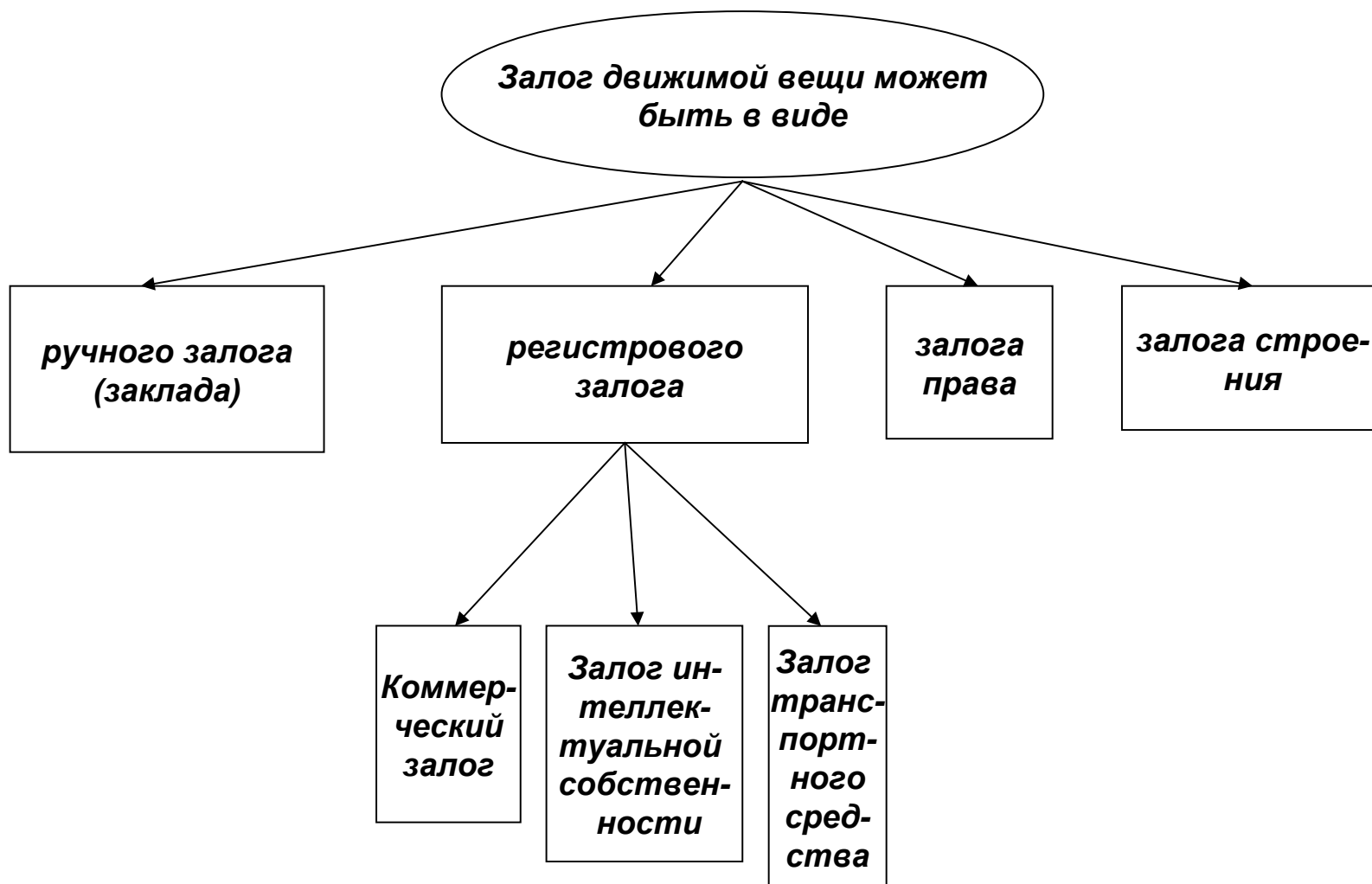
Залоговое право

Понятие залогового права

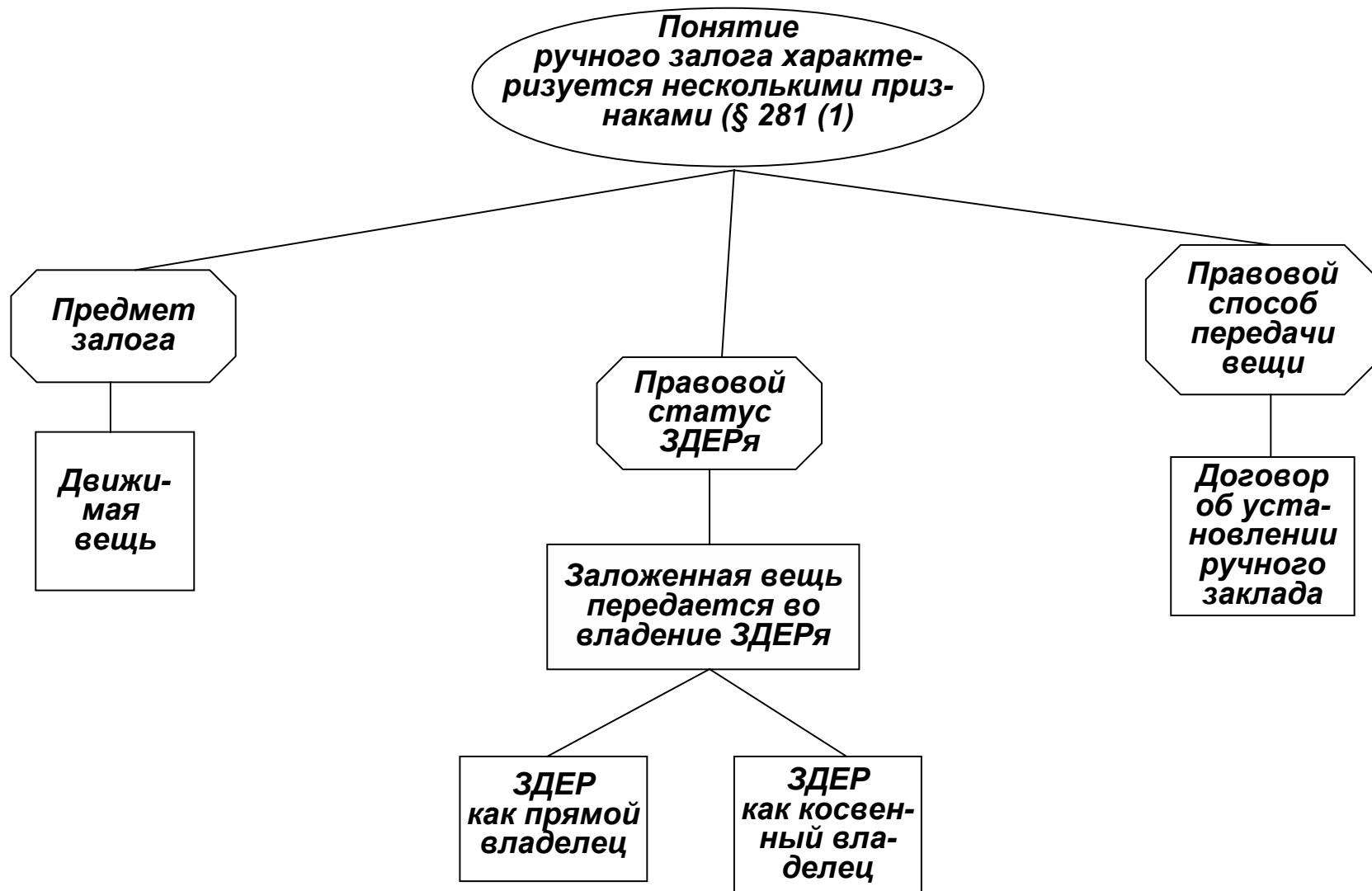
Вещь может быть обременена залогом (правом залога) таким образом, что лицо, в пользу которого установлен залог, в случае ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом требования имеет право на получение удовлетворения за счет заложенного имущества (§276)



Виды залога движимой вещи



Понятие ручного залога (заклада)



Возникновение ручного залога

**Возникновение
ручного залога (РЗ) связано с
рядом условий**

**Момент
возникновения
(§ 282)**

**При наличии
соглашения
о залоге –
в момент пе-
редачи вла-
дения вещью**

**Если вещь уже
находится во
владении ЗДЕР,
то залог возни-
кает с момента
заключения до
говора о залоге.**

**При закладывании
вещи, в отношении
которой выдана цен-
ная бумага на товар,
передача ценной бума-
ги на товар прирав-
няется к передаче
владения на вещь.**

**Форма дого-
вора о залоге
(§ 282 (2))**

**Договор о
ручном за-
логе дол-
жен иметь
письмен-
ную форму,
если стои-
мость за-
ложенной
вещи пре-
вышает
50 евро**

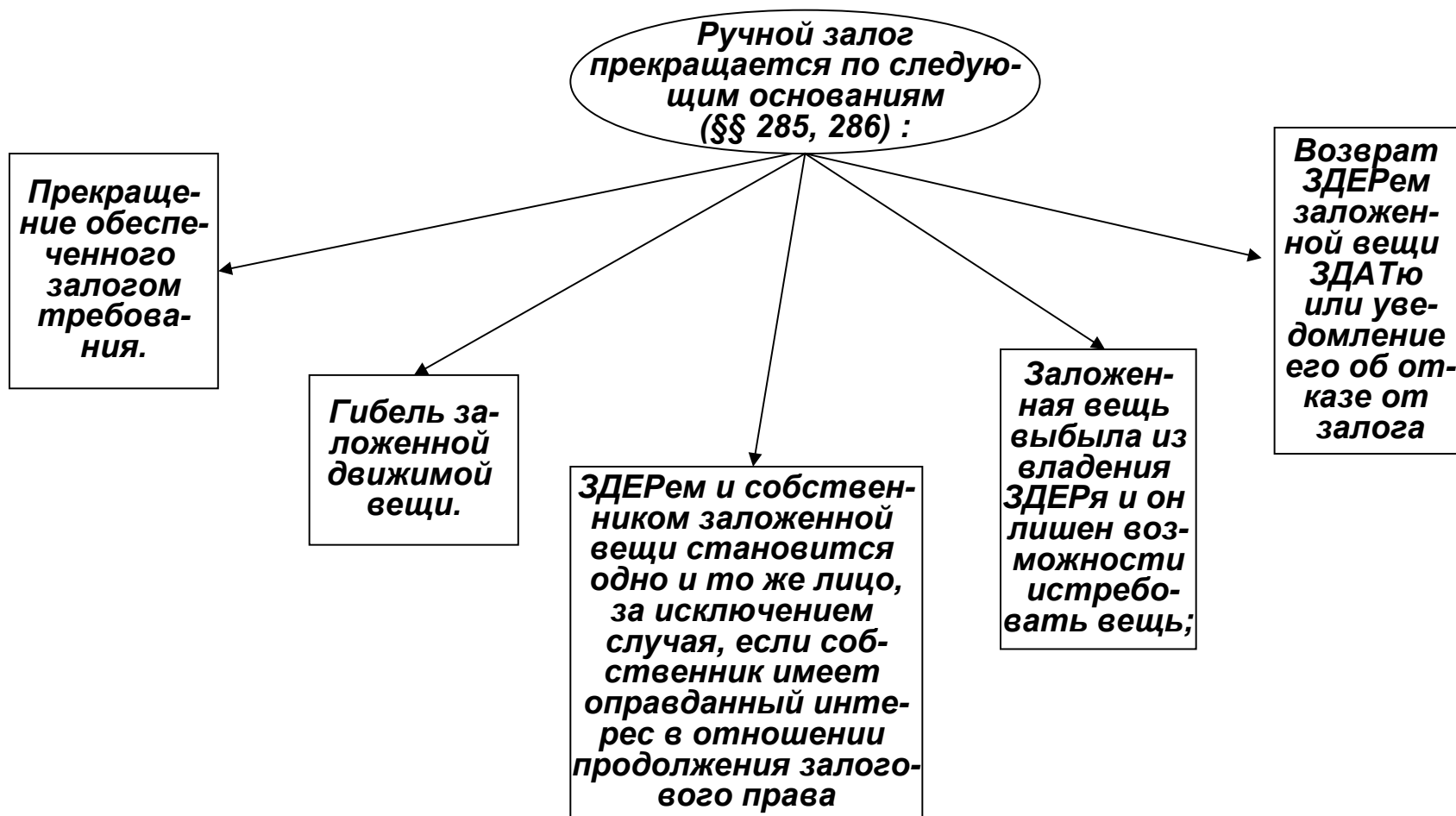
**Добросовестность приобретения
залогового права (§ 282.1)**

**ЗДЕР приобретает залоговое право так
же тогда, когда ЗДАТ не был управомо-
чен для установления залога, за исклю-
чением случая, если залогодержатель не
был добросовестным при обременении
вещи залоговым правом.**

**ЗДЕР является недобросовестным,
если он при обременении вещи залогом
знал или должен был знать, что ЗДАТ
не имел права обременять предмет
залогом**

**Добросовестного приобретения залого-
вого права не происходит, если вещь
была украдена, пропала или иным обра-
зом выбыла из владения помимо воли
собственника. Это положение не дей-
ствует в случае залога ценных бумаг
на предъявителя.**

Прекращение ручного залога



Обязанности и права залогодержателя

Обязанности (§§ 287, 288, 291)

Обеспечить сохранность вещи и содержать ее в порядке

Немедленно уведомлять ЗДАТя о возникновении угрозы гибели вещи

Нести расходы, связанные с обеспечением сохранности и содержанием в порядке заложенной вещи

Не пользоваться заложенной вещью. При разрешенном пользовании представлять отчеты о пользовании. Полученный от использования вещи доход засчитывать в покрытие долга, процентов, расходов

При нарушении обязанностей по хранению заложенной вещи удовлетворить требование ЗДАТя по возмещению ущерба и возврату вещи

В случае выплаты долга ЗДАТем, не являющимся должником, к нему переходит требование в удовлетворенном размере. В этом случае применяются положения, относящиеся к поручительству

Права (§§ 289, 292)

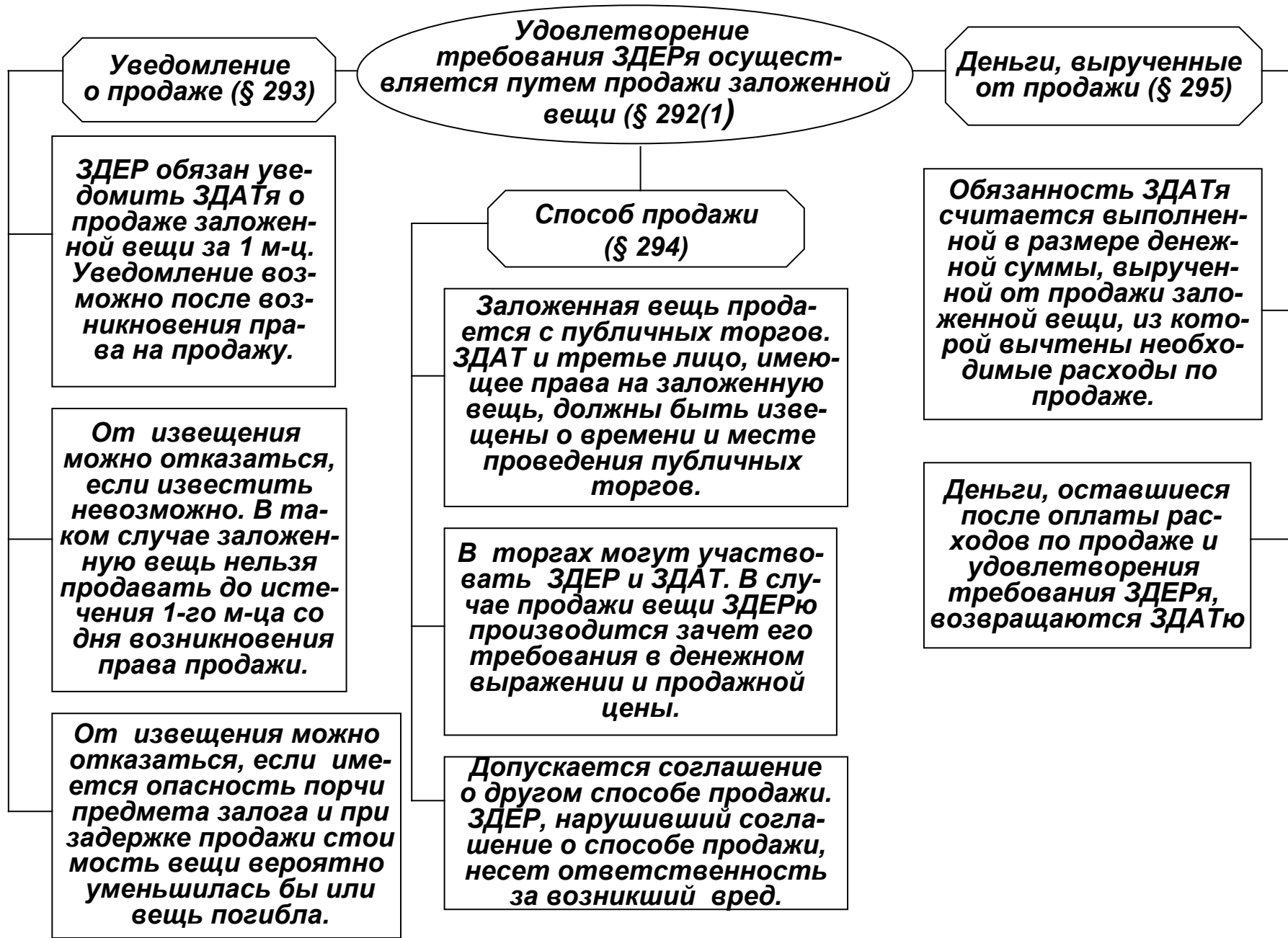
Право на продажу заложенной вещи возникает у залогодержателя в случае ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом требования.

Соглашение, заключенное до возникновения права продажи, согласно которому ЗДЕР приобретает заложенную вещь для удовлетворения обеспеченного залогом требования, является ничтожным

При переходе требования к новому кредитору к нему переходит также ручной залог, и он вправе истребовать заложенную вещь от ЗДЕРя. Ручной залог прекращается, если при переходе требования достигнуто соглашение о том, что он не передается.

Не допускается переход ручного залога без передачи требования

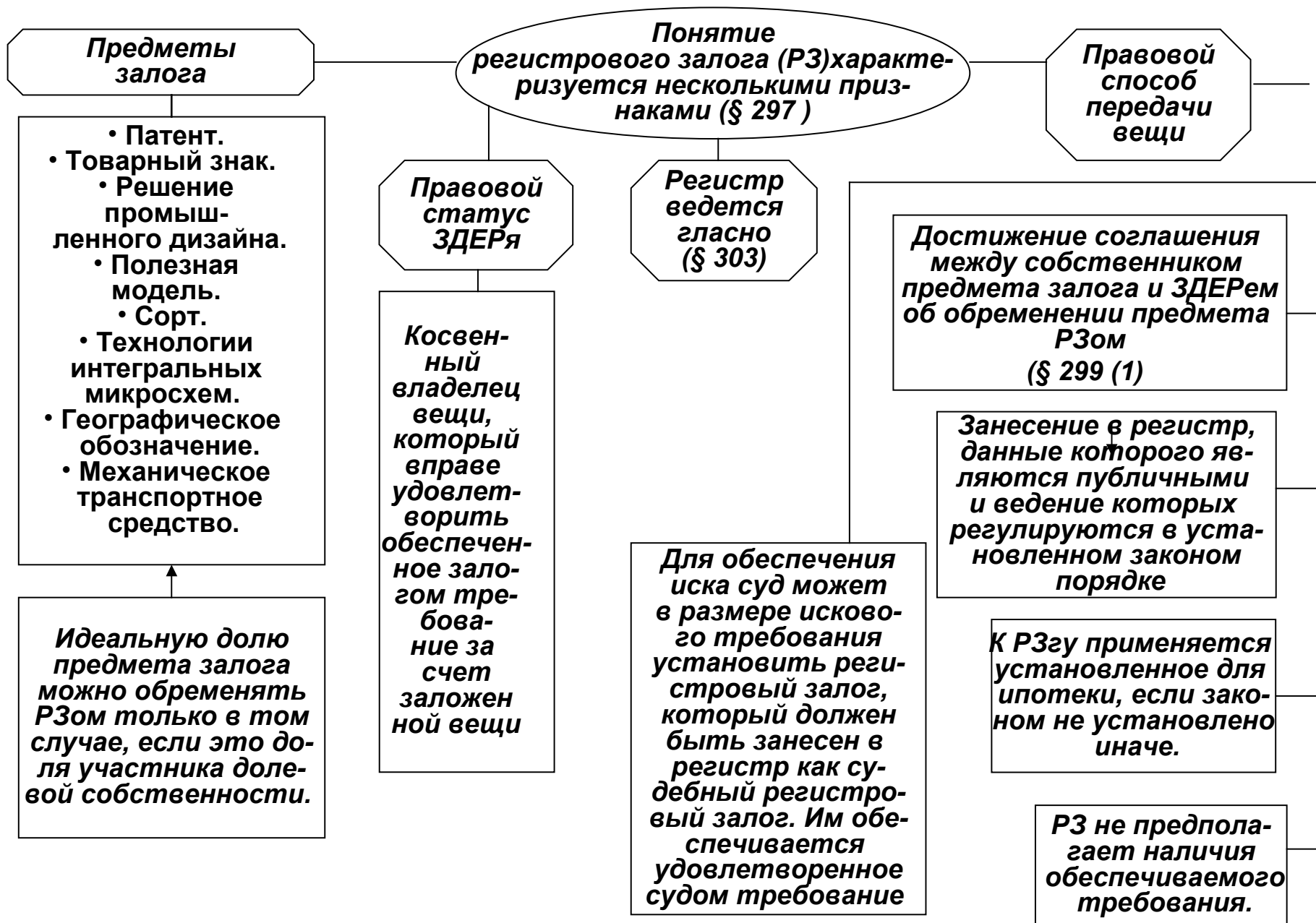
Продажа заложенной вещи



Значение регистравого залога

*При обременении движимого имущества регистра-
вым залогом собственник сохраняет владение
вещью и, тем самым, возможность пользоваться
имуществом, но при этом каждый может по публич-
ному и надежному регистру выяснить, является
ли имущество обремененным залогом. То есть,
регистравый залог гарантирует акцептуемую в
экономическом и правовом аспекте систему обес-
печения. Несмотря на положительные стороны
регистравого залога, в праве Эстонии регистра-
вый залог используется не в полном объеме.*

Понятие регистравого залога



Внесение записи в регистр и прекращение регистравого залога

**Внесение записи в
регистр (§ 297.3)**

Для установления РЗ, внесения изменений в его содержание или для его прекращения в регистр вносится запись на основании заявления. Своим заявлением заявитель выражает желание о внесении записи в регистр. Заявление может содержаться в договоре о вещном праве

Запись может быть сделана на основании решения суда

В установленных законом случаях запись вносится без заявления в порядке выполнения служебного задания

РЗ прекращается по соглашению между собственником предмета залога и ЗДЕРем, а также при аннулировании внесенной записи о залоге в соответствующий регистр

РЗ не прекращается при исключении предмета залога из регистра, если иное не предусмотрено законом

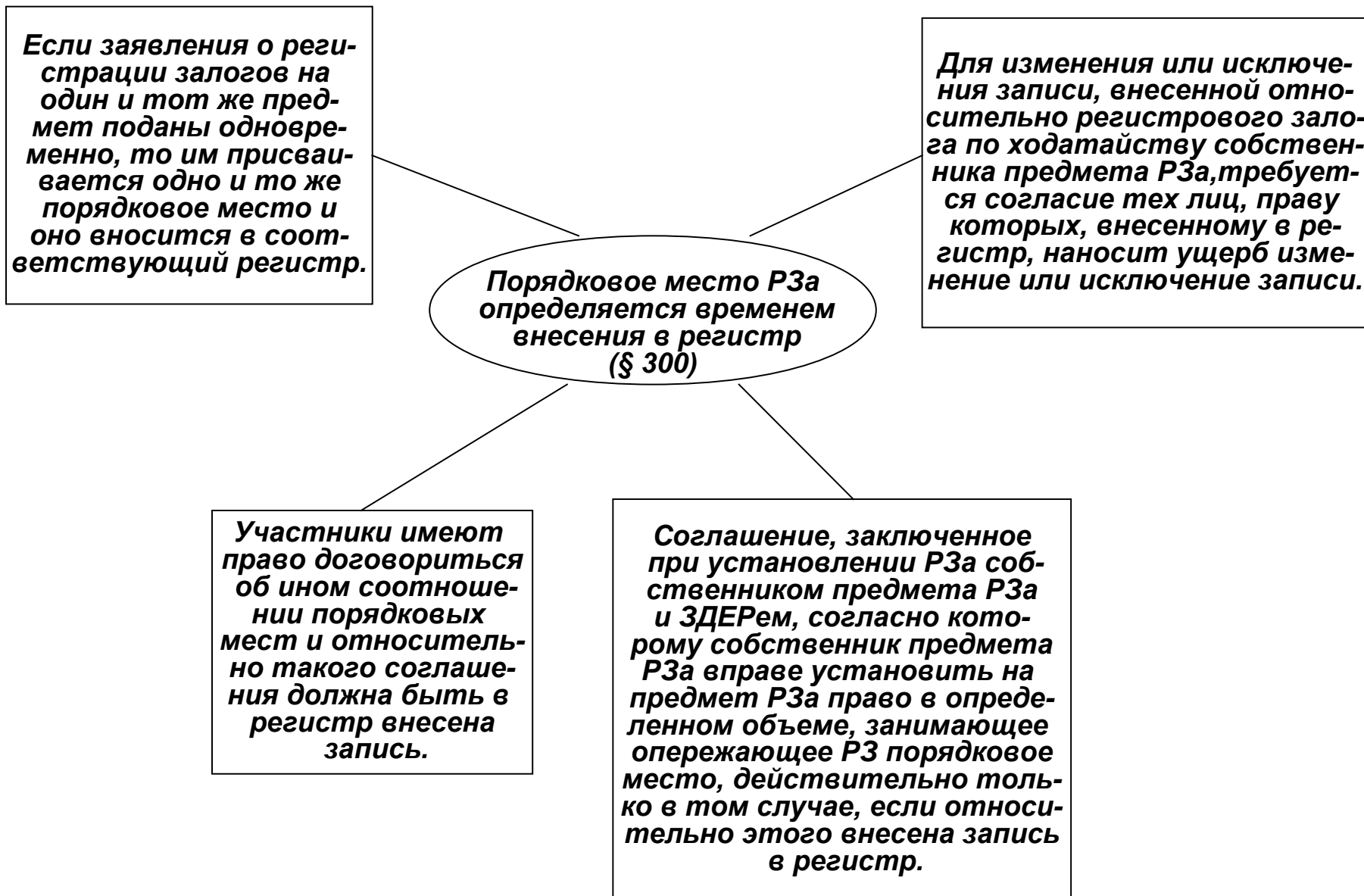
Держатель регистра незамедлительно уведомляет держателя РЗа об исключении заложенного предмета из регистра

При исключении заложенного предмета из регистра держатель регистра делает отметку об исключении заложенного предмета рядом с записью о регистравом залоге

Отказ от РЗ (§ 300.4)

В случае отказа ЗДЕРя от РЗа он приобретает обладателем заложенного предмета. Для отказа от РЗ ЗДЕР подает в регистр письменное заявление, на основании которого вносится запись в регистр

Порядковое место регистравого залога



Удовлетворение требований залогодержателей

Если требование, обеспеченное РЗом, не будет выполнено, то ЗДЕР вправе потребовать принудительного исполнения путем принудительных торгов (§ 302)

Соглашение, заключенное до обращения к взысканию требования, обеспеченного РЗом, согласно которому, ЗДЕР приобретает обремененный РЗом предмет для удовлетворения обеспеченного РЗом требования, является ничтожным.

Обремененный РЗом предмет продается на основании исполнительного документа в установленном законом порядке на публичных торгах, если законом не установлено иначе.

Требования удовлетворяются в соответствии с порядковыми местами залогов, если законом не установлено иначе

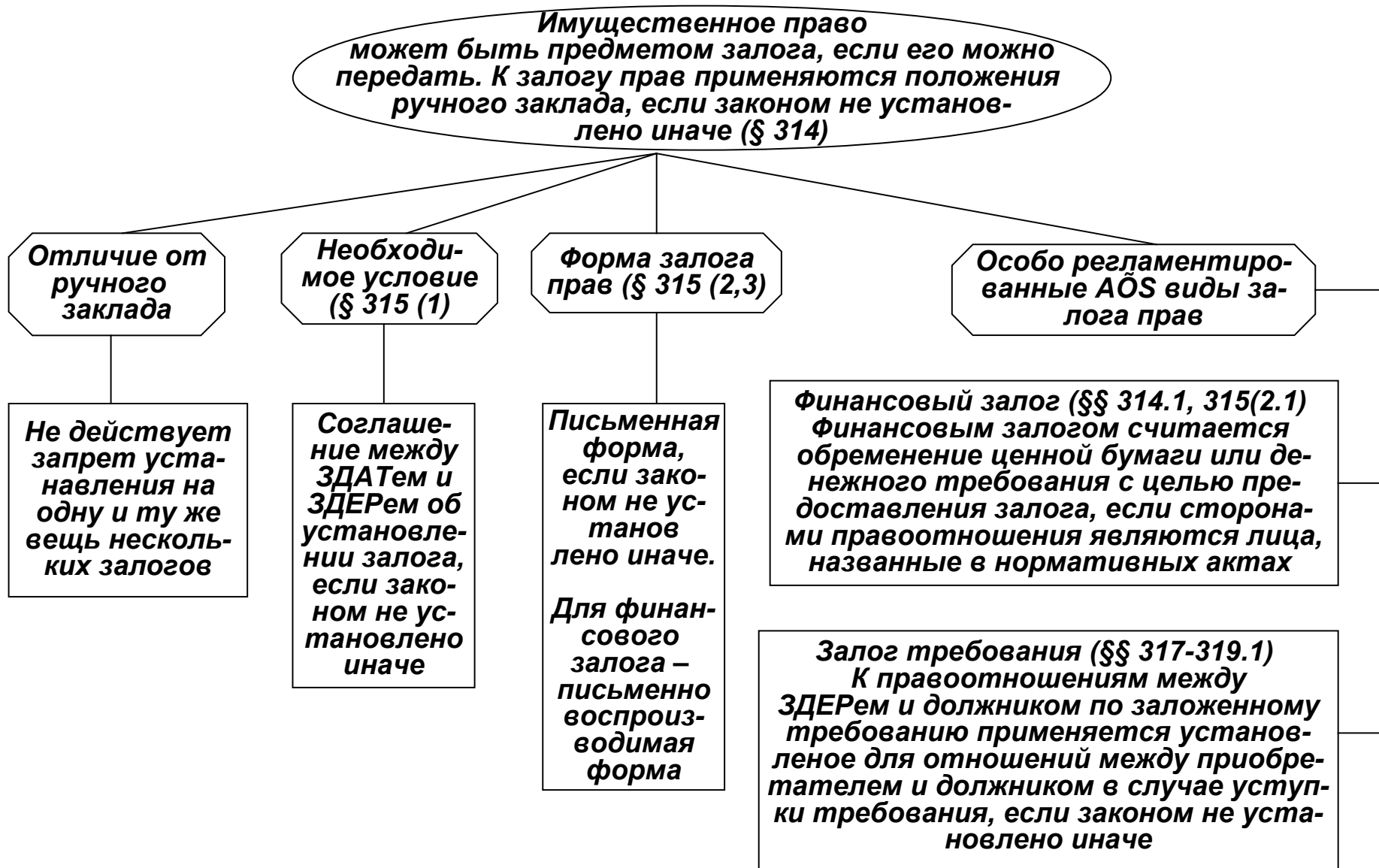
Требования, обеспеченные залогами, находящимися на одном и том же порядковом месте, удовлетворяются пропорционально размерам требований.

Коммерческий залог

Установление коммерческого залога (КЗ) законодатель связывает с внесением предпринимателя в коммерческий регистр. На этих предпринимателей не распространяется требование передачи права владения на залоговое имущество. Коммерческий залог не предполагает наличия требования и не прекращается вместе с прекращением требования.

- Коммерческий залог распространяется на все движимое имущество коммерческого товарищества или движимое имущество, связанное с хозяйственно-экономической деятельностью предпринимателя-физического лица. Он не распространяется на находящиеся в кассе или кредитном учреждении деньги, а также паи, акции, чеки и др. ценные бумаги, имущество, на которое может быть установлен регистровый залог другого вида или ипотека.
- КЗ обеспечивается требование, состоящее из сумм залога, невыплаченных процентов, пени и затрат на взыскание этого требования, страховых сумм и других расходов, выплаченных залогодержателем вместо собственника обремененного залогом имущества в течении трех лет со дня его продажи в счет погашения кредита.
- Для установления коммерческого залога предприниматель (залогодатель) заключает с залогодержателем договор о коммерческом залоге. Договор должен быть нотариально удостоверен. Коммерческий залог возникает с момента внесения соответствующей записи в регистр коммерческих залогов

Понятие залога прав



Установление, прекращение и изменение заложенного права

Установление залога (§ 315)

Для залога права необходимо соглашение между ЗДАТем и ЗДЕРем об установлении залога, если законом не установлено иначе.

Прекращение и изменение заложенного права (§ 316)

Заложенное право можно прекратить сделкой только с согласия ЗДЕРя. Согласие следует предоставить лицу, в пользу которого производится прекращение. Согласие нельзя отозвать.

Для изменения заложенного права необходимо согласие ЗДЕРя, если это сопровождается снижением ценности заложенного права или если изменение иным образом уменьшает залог залогодержателя. Согласие необходимо предоставить лицу, в пользу которого производится изменение.

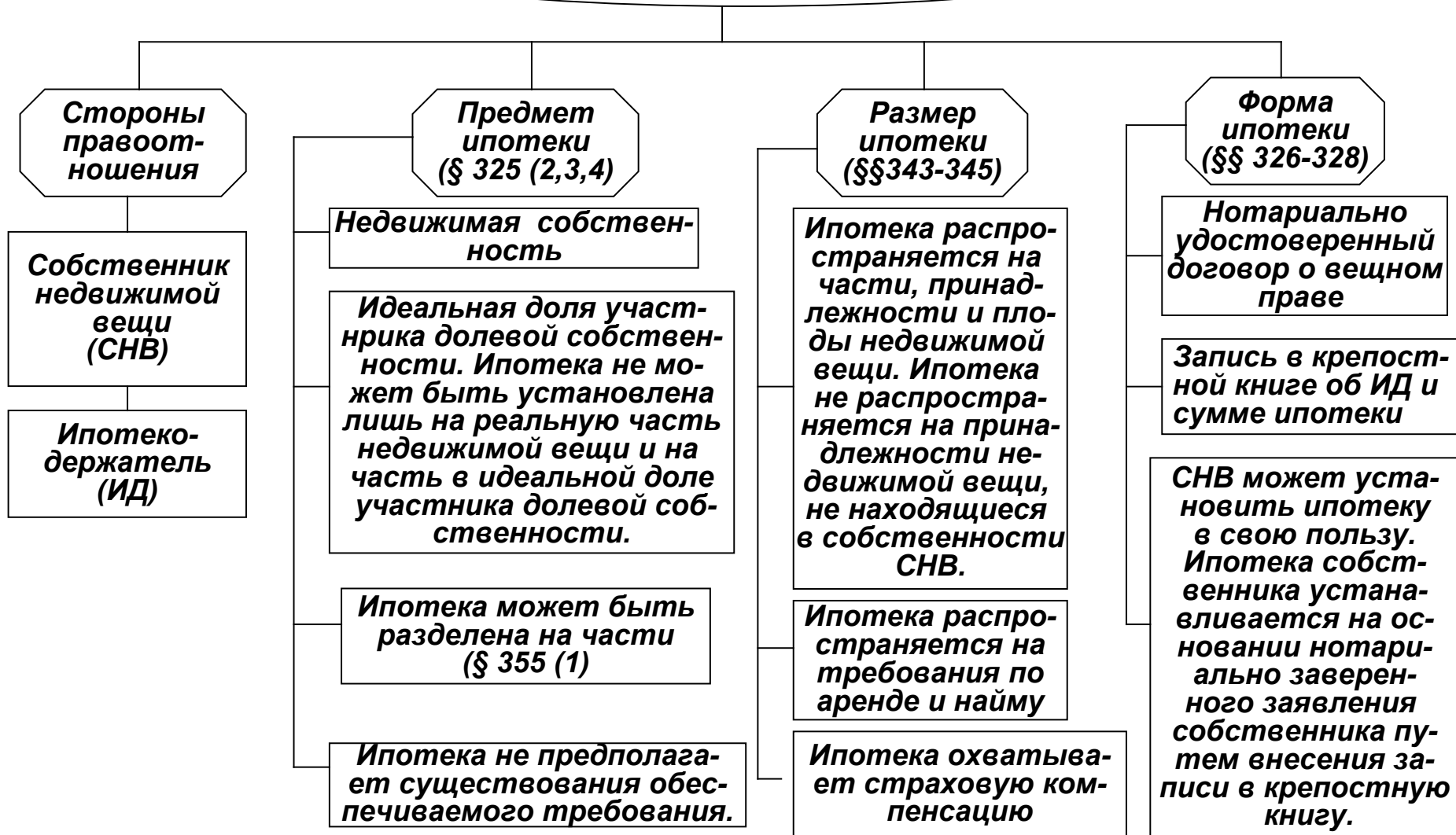
Выше приведенные правила не распространяется на прекращение или изменение заложенной в качестве права акции, пая, пая инвестиционного фонда или иного подобного права.

Исторические корни ипотеки

Этимологически термин "ипотека" (*hypotheca*) - греческого происхождения, воспринятый правом западноевропейских стран из юстинианового права. Впервые термин "ипотека" появился в Греции в VI в. до н. э., когда реформами Солона были отменены поземельные долги. Прежде должник, который не мог заплатить долг, попадал в рабство. Для того чтобы перевести личную ответственность в имущественную, Солон предложил ставить на границе принадлежащего заемщику земельного участка столб с надписью о том, что данный участок служит обеспечением определенного в денежной сумме требования кредитора. На таком столбе, получившем название "ипотека"; отмечались все непогашенные долги собственника земли. Позже для этой цели стали использовать особые книги, называвшиеся ипотечными. Тем самым обеспечивалась гласность, позволявшая каждому заинтересованному лицу беспрепятственно удостовериться в том, насколько обременен тот или иной земельный участок. Ипотека становится обеспечительным вещным правом только после внесения специальной записи об ипотеке в особую книгу. Памятники средневекового права сохранили указание на то, что "ипотека по самой своей природе неделима, она основана на праве получения удовлетворения": "*Hypotheca est tota in toto, et tota in quolibet parte*" - право получения удовлетворения остается на целом предмете, обремененном ипотекой, пока существует какая-либо часть обязательства. Ипотека связывала недвижимость, независимо от смены ее собственника.

Понятие ипотеки

Недвижимая вещь
может быть обременена ипотекой таким
образом, что лицо, в пользу которого установлена ипотека
(ипотекодержатель), имеет право на удовлетворение обес-
печенного ипотекой требования за счет заложенной недви-
жимой вещи (§ 325 (1))



Практическое значение ипотеки

Ипотека - это обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости.

Термин «ипотека» в юридическом обороте обычно охватывает два понятия: «ипотека» как правоотношение и «ипотека» как ценная бумага.

«Ипотека» как правоотношение - есть залог недвижимого имущества (как правило, в банке).

«Ипотека» как ценная бумага подразумевает «закладную» - долговой инструмент, удостоверяющий права залогодержателя на недвижимое имущество. Закладная обычно свободно обращается на рынке.

При рассмотрении ипотеки как элемента экономической системы необходимо выделить три наиболее характерные ее черты.

- 1. Залог недвижимости выступает в роли инструмента привлечения необходимых финансовых ресурсов для развития производства.**
- 2. Ипотека способна обеспечить реализацию имущественных прав на объекты, когда другие формы (например, купля-продажа) в данных конкретных условиях нецелесообразны.**
- 3. Создание с помощью ипотеки фиктивного капитала на базе ценной бумаги (при эмитировании собственником объекта недвижимости первичных, вторичных и т.д. ценных бумаг-закладных оборотные средства увеличиваются на величину образующегося фиктивного капитала).**

Отказ от ипотеки, ее прекращение и аннулирование

Отказ ИД от ипотеки (§ 329 (1))

В случае отказа ИД от ипотеки она приобретается СНВ. Для отказа требуется внесение записи в крепостную книгу на основании нотариально заверенного заявления ИД.

Прекращение ипотеки (§§ 330, 331)

Для прекращения ипотеки необходимо нотариально заверенное согласие СНВ. Согласие необходимо огласить отделу за крепления недвижимости или ИД. Согласие нельзя отозвать.

Если местожительство или местонахождение ИД неизвестно, то СНВ вправе потребовать аннулирования ипотеки или обращения ее в ипотеку собственника, если собственник имеет право на удовлетворение требования и депонирует всю сумму ипотеки.

СНВ вправе ходатайствовать, чтобы вместо депонирования суммы ипотеки и процентов суд назначил 5-летний срок для предъявления возражений

ИД имеет право на получение депонированных денег в течение 5-ти лет, считая со дня аннулирования ипотеки или ее обращение в ипотеку собственника

Аннулирование ипотеки собственника по требованию ИД (§ 332 (1))

Если обладателем ипотеки и собственником обремененной недвижимой вещи становится одно и то же лицо, то ИД, имеющий то же или более отдаленное порядковое место, может потребовать аннулирования такой ипотеки.

Права ипотекодержателя и собственника недвижимой вещи

ИД (§§ 334, 335)

Если в результате действий СНВ уменьшается стоимость обремененной недвижимой вещи, ИД вправе потребовать, чтобы СНВ в дальнейшем прекратил деятельность, причиняющую вред

В целях предотвращения уменьшения стоимости обремененной недвижимой вещи ИД может на основании разрешения суда совершать необходимые для этого действия. Такие действия могут быть совершены ИД и без разрешения суда, если промедление привело бы к существенному уменьшению стоимости обремененной недвижимой вещи.

ИД имеет право на компенсацию расходов, связанных с указанными выше действиями. Для обеспечения компенсации расходов, связанных с названными действиями, ему принадежит ипотека, которая не занесена в крепостную книгу и находится на том же порядковом месте, что и его ипотека

Если уменьшение стоимости обремененной недвижимой вещи предполагается либо уже произошло, то ИД может потребовать от СНВ восстановления прежнего состояния или представления дополнительной гарантии

И др.

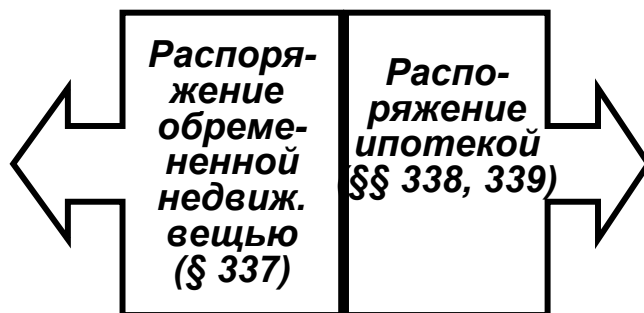
СНВ (§ 333)

СНВ вправе владеть, пользоваться и распоряжаться обремененной недвижимой вещью, если он не уменьшает этим стоимость обремененной недвижимой вещи и не ущемляет права ИД иным образом, за исключением случая, когда это происходит в результате надлежащего ведения хозяйства

Распоряжение обремененной недвижимой вещью и ипотекой

Отказ СНВ от права на отчуждение или на дополнительное обременение обремененной ипотекой недвижимой вещи недействителен.

Если после установления ипотеки на эту же недвижимую вещь без согласия ИД устанавливается сервитут или реальная повинность, ипотеке отдается предпочтение перед установленными позднее сервитутами или реальными повинностями. Названные сервитуты или реальные повинности аннулируются в размере, в котором они ущемляют осуществление ипотеки.



Для передачи ипотеки требуются нотариально заверенное соглашение между держателем и приобретателем ипотеки и внесение записи в крепостную книгу.

Ипотека закладывается в полном размере. В крепостной книге делается соответствующая отметка о ЗД

При залоге ипотеки применяется соответственно установленное в отношении залога требование. В случае залога, обеспеченного ипотекой требованием, ЗД вправе потребовать также залога ипотеки, обеспечивающей требование, если стороны не договорились иначе.

При возникновении права продажи ЗД вправе осуществить права ИД.

Удовлетворение требований

Соглашение, которым определяется, какое требование обеспечено ипотекой, должно быть нотариально удостоверено. (§ 346(2))

В случае неисполнения обеспеченного ипотекой требования ИД вправе потребовать принудительного исполнения (§ 352(1))

Из денег, вырученных при принудительном исполнении, удовлетворяются обеспеченные ипотекой требования ИДей, для удовлетворения которых было осуществлено, в соответствии с порядковыми местами ипотек (§ 353(1))

Если обеспеченное ипотекой требование удовлетворяется или требование не возникло, каждый очередной СНВ может потребовать внесения ипотеки на свое имя или ее аннулирования, если не оговорено иначе. (§ 349(1))

Ипотекой обеспечиваются требование, проценты, не выплаченные по этому требованию в течение трех лет до продажи недвижимой вещи с принудительных торгов или объявления банкротства, а также неустойка, издержки по взысканию долга, страховые взносы, уплаченные ИД за СНВ, и иные побочные требования. (§ 346(1))

Требование, обеспеченное ипотекой, находящейся на последующем порядковом месте, удовлетворяется после удовлетворения требования, обеспеченного ипотекой, находящейся на предшествующем порядковом месте. (§ 353(2))

В случае частичного удовлетворения обеспеченного ипотекой требования каждый очередной СНВ может потребовать занесения в крепостную книгу в свою пользу части ипотеки в размере удовлетворенного требования либо аннулирования ипотеки. (§ 349(2))

СНВ вещи может выдвигать против ИД только такие возражения, которые основываются на записях в крепостной книге или наличии которых в отношении кредитора, предъявившего требование о взыскании, обусловливается обязательственно-правовыми основаниями. (§ 351(1))

Требования, обеспеченные ипотеками, находящимися на одном и том же порядковом месте, удовлетворяются одновременно и пропорционально размерам требований. (§ 353 (3))

Судебная ипотека

Для обеспечения
иска суд может в размере искового
требования установить ипотеку,
которая должна быть занесена в кре-
постную книгу как судебная ипотека
(§ 363 (1))

Судебной ипотекой
обеспечивается
требование, удов-
летворенное по
разрешению суда
(§ 363 (2))

В остальном к су-
дебной ипотеке
применяются по-
ложения, относя-
щиеся к ипотеке.
(§ 364)

Установленное
в частях 1 и 2
настоящей ста-
тьи применяется
на основании
постановления
должностного
лица, управомо-
ченного на это
иным законом,
в случае устано-
вления ипотеки
на недвижимую
вещь. (§ 363 (3))

Если судебная ипо-
тека устанавли-
вается на несколь-
ко недвижимых ве-
щей собственника,
то обеспечивае-
мое ею требова-
ние распределяет
ся по недвижимым
вещам в долях,
определенных кре-
дитором (§ 363.1)

Вопросы и задачи

1. В статье 1 Закона о вещном праве говорится, что этот акт устанавливает вещные права, их содержание, возникновение и прекращение. Что в данном случае понимается под вещным правом, с одной стороны, и вещными правами, - с другой.? Почему бы закон не назвать законом о вещных правах?

1.1.Понятие «вещного права» более ёмкое, широкое, чем понятия «вещные права». Вещные права в своей сумме образуют вещное право

1.2.Вещное право – понятие объективного права, а под вещными правами понимаются субъективные права.

1.3. Вещное право учитывает и вещные обязанности, а вещные права обязанности не подразумевают

1.4.Вещное право обязанности не берет в расчет, а вещные права предполагают и вещные обязанности

1.5.Иное (разъясните)

2. Ханс Кьерди является собственником трехэтажного дома в центре Таллинна, имеет участок земли размером два га в Кейла, три автомашины, контрольный пакет акций крупной фирмы. Юхан Ильвес – безработный, лишился квартиры из-за систематической неуплаты счетов за коммунальное обслуживание, ночует, где придется, существует за счет бутылок и прочей тары, отыскиваемой в мусорных контейнерах. Связаны ли эти люди одним вещным правоотношением?

2.1.Да, они являются субъектами вещного правоотношения

2.2.Нет, они никак не связаны вещным правоотношением

2.3.Иное (разъясните)

3. В § 32 Конституции Эстонской Республики сказано, что собственность каждого неприкосновенна и равно защищена. Однако государство может на основании закона произвести у частного лица принудительное отчуждение недвижимой собственности, а частное лицо у государства – нет. Может быть, имеет место нарушение конституционного принципа?

3.1.Да, дело обстоит именно так, потому что...

3.2.Нет. Норма Конституции в данном случае не нарушается, потому, что...

3.3. Иное (разъясните)

4. Вещные права имеют своим объектом материальные предметы. Человек как физическая субстанция тоже материален. Означает ли это, что человек является объектом вещных прав?

4.1. Да. Так оно и есть

4.2. Нет. Это не так и такого не должно быть

4.3. Иное (разъясните)

5. Достаточно ли для признания лица собственником вещи установить, что у этого лица имелись правомочия владения, пользования и распоряжения вещью?

5.1. Вполне достаточно, так как о трех правомочиях собственника сказано в § 32 Конституции Эстонии

5.2. Этого мало, а Конституция Эстонии может быть уточнена другими законами.

5.3. Иное (разъясните)

6. Наниматель жилого помещения в частном доме пропал, ключи не вернул, вещи не вывез, не платил и не появлялся 3 месяца. Наймодатель взломал замок и поставил новый, а вещи вынес во двор и накрыл брезентом. После этого вещи нанимателя пострадали от воров, которые посетили этот и соседние дома и прорезали брезент. Государственный суд Эстонии решил, что пока ключи были только у нанимателя, он являлся владельцем хранившихся в жилом помещении вещей. Смена замка - это захват владения. Поскольку захват произошёл без исполнительного документа, то он считается самовольным. Поэтому наймодатель должен возместить нанимателю ущерб. Имеется ли в Законе о вещном праве такая норма, которая позволяет суду считать лицо владельцем вещи, хотя это лицо отказывается от владения с целью освобождения от требования?

6.1. Государственный суд руководствовался в своем решении нормой ЗоВП (а именно...)

6.2. Такой нормы в ЗоВП нет, а Госсуд исходил из нормы, содержащейся в Обязательственно-правовом законе, (а именно...)

6.3. Иное (разъясните)

7. У ювелирного магазина Федор Фомин продал Нелли Абрамовой именные золотые часы. Позднее выяснилось, что часы были похищены Ф. Фоминым у Розы Ильиной. Н. Абрамова заявила, что она не знала об этом. Как решить данный спор?

7.1. Н. Ильина имеет право на виндикацию своих часов, а Р. Абрамова – на получение от Ф. Фомина уплаченных за часы денег.

7.2. Право собственности на часы имеет Р. Абрамова, так как она была их добросовестным приобретателем.

Н. Ильина же имеет право требовать от Фомина возмещения ущерба в денежном выражении.

7.3. Иное (разъясните)

8. Сирье Сааре, у которой были похищены некоторые ценные вещи, в том числе норковая шуба, обнаружила свою шубу в одном из ломбардов Таллинна, куда шуба была сдана под залог ссуды, полученной Индреком Куули. И. Куули, как выяснилось, купил эту шубу в комиссионном магазине. К кому С. Сааре может предъявить иск об истребовании своей шубы? Имеются ли основания для удовлетворения такого иска?

8.1. С. Сааре может предъявить иск о возврате шубы к ломбарду.

8.2. С. Сааре может предъявить иск о возврате шубы И. Куули

8.3. Иное (разъясните)

9. Пеетер Варес купил у Георга Мазинга холодильник. Была уплачена вся сумма, но при этом они договорились, что холодильник будет стоять в квартире Г. Мазинга 10 дней, а затем П. Варес перевезет его к себе. Был оформлен письменный договор хранения. Г. Мазинг был арестован за должностное преступление, имущество описано. П. Варес обратился в суд с иском об исключении из описи холодильника на том основании, что в силу договора купли-продажи холодильник стал его собственностью и описи не подлежит. Как решить вопрос о собственнике холодильника и о характере иска?

9.1. Собственником холодильника является П. Варес, а подает он виндикационный иск

9.2. Собственником холодильника является П. Варес и подает он негаторный иск

9.3. Собственником холодильника является Г. Мазинг и в удовлетворении того или иного иска должно быть отказано.

9.4. Иное (разъясните)

10. Яан Курэ уехал на три года работать в ЮАР, попросив своих родственников присматривать за принадлежавшим ему имуществу, в том числе - жилым домом, находящимся в Нарва-Йыэсуу. По окончании трехлетнего срока он, не известив родственников, продлил договор на работу в ЮАР еще на два года. В отсутствие Я.Курэ его родственники, не имея от него никаких вестей, решили, что он остался постоянно жить в ЮАР и поделили между собой его имущество.

По возвращении Я.Курэ предъявил к ним иски об истребовании своих вещей. К брату Виктору Курэ был предъявлен иск об истребовании дома. При рассмотрении дела было установлено, что дом был разобран Виктором, перевезен на другое место и установлен, но при этом размер жилой площади увеличен в 2,5 раза, изменена планировка (вместо четырех комнат стало шесть, кухня вынесена из дома в специально построенное помещение, некоторые детали (рамы, пол, крыша, фундамент) заменены полностью или частично новыми.

От сестры Ингрид Я.Курэ потребовал возврата швейной машинки. Но она пояснила в суде, что доставшуюся ей при разделе имущества брата швейную машинку она продала, а взамен ее купила новую.

Другая сестра, Кристийна, от которой Я.Курэ потребовал возвратить принадлежащий ему ковер, пояснила, что год тому назад в ее доме произошел пожар, возникший по небрежности ее 11-летнего сына, и ковер при этом сгорел.

К племяннице Мерике Свенсон Я.Курэ предъявил иск о возврате столового сервиза, который был им куплен до отъезда за границу. Сервиз родственники подарили М.Свенсон к свадьбе.

Имеются ли у Я.Курэ основания для предъявления виндикационных исков в каждом из указанных случаев?

Если имеются, то подлежат ли иски удовлетворению?

Если таких оснований нет, то каким образом Я. Курэ может защитить свои интересы?

11. В крепостную книгу вносятся вещные права и отметки. Отметки могут быть предварительными, иметь характер возражения.

А еще какие?

12. Обращение за юридической помощью: «Живу в доме, который принадлежит трем хозяевам. Дом старый, 1937 года постройки. Когда в полную негодность пришла система энергообеспечения, я, с согласия соседей, поменял в доме электропровод. Они обещали потом заплатить. У меня сохранились все квитанции. На их основе я сделал расчеты, сколько приходится на каждого. Но соседи отказались возмещать мне убытки, ссылаясь на то, что это была моя инициатива и я сам должен за нее отдуваться. Что же мне теперь делать? В суд на них подавать, что ли? Дом старый и в нем постоянно что-то ломается, и только общими усилиями его можно сохранить. Сейчас, например, пришла пора крышу чинить. Неужели один я должен заниматься ремонтом? Что по этому поводу говорит закон?».

Ответьте, пожалуйста, заявителю

13. Дела фирмы пошли плохо. Один из ее собственников, чтобы окончательно не разориться, решил выйти из дела и потребовал выделения ему его доли, Другие собственники в удовлетворении такого требования отказали. Кто из спорящих прав?

13.1. Собственник доли, требующий ее выделения

13.2. Собственники, отказывающие в удовлетворении этого требования

13.3. Иное (разъясните)

14. В § 94 ЗоВП сказано, об особом порядке приобретения вещи с оставлением вещи во владении отчуждателя. При этом приобретатель получает косвенное владение вещью. Что тут имеется в виду?

15. С передачей собственности прекращаются обременявшие движимую вещь права третьего лица на отчужденную вещь. Имеются ли исключения из этого правила?

15.1. Исключения законом предусмотрены

15.2. Никаких исключений нет. Это положение имеет абсолютный характер

15.3 (Иное).

16. Сельская жительница Мерле Ыунапуу решила продать принадлежавший ей дом и переселиться в г. Раквере, где проживал ее сын. На деньги, полученные от продажи дома, она купила вместе с сыном двухкомнатную Квартиру, заплатив 33234 евро, из которых 5112 евро внес сын. С согласия М. Ыунапуу договор продажи был оформлен на сына. В новой квартире вдвоем они прожили недолго. Сын вскоре женился, и его супруга стала препятствовать М. Ыунапуу пользоваться квартирой. Мать обратилась в суд с иском к сыну с просьбой признать договор продажи, оформленный на сына, недействительным и закрепить за истцом право собственности на квартиру. На судебном заседании было установлено, что между матерью и сыном была договоренность о совместном приобретении и проживании в квартире. Исходя из этого и учитывая размер понесенных истицей и ответчиком расходов на покупку дома, суд удовлетворил исковое заявление частично, признав за каждой из сторон право собственности на $\frac{1}{2}$ квартиры, и взыскал с ответчика в пользу истицы денежную компенсацию в сумме 20750 евро. В адрес невестки было указано на недопустимость с ее стороны такого поведения, которое препятствует истице осуществлять ее право пользования идеальными долями общей с сыном собственности на квартиру. Представитель истицы с ее согласия подал апелляционную жалобу. в которой ходатайствовал перед окружным судом увеличении доли истицы в общей долевой собственности на квартиру в соответствии с ее вкладом в приобретение квартиры. Подлежит ли такая жалоба удовлетворению?

17. Жанне Шуровой по праву общей собственности принадлежала $\frac{1}{2}$ доля дома, Валерию Воронову - $\frac{1}{4}$, Вячеславу Ко-неву - $\frac{1}{4}$. Ж.Шурова обратилась в суд с иском к В.Воронову и В.Коневу о признании права собственности на $\frac{2}{3}$ дома, ссылаясь на то, что она произвела капитальный ремонт дома, в результате которого стоимость дома возросла на 50%. Возражая против иска, В.Воронов и В.Конев заявили, что ремонт произведен без их соглашения, поэтому Ж. Шурова не вправе требовать не только изменения доли в общей собственности, но и возмещения расходов; Какое решение должен вынести суд?

17.1.Удовлетворить иск Ж. Шуровой.

17.2.Отказать в удовлетворении иска.

17.3.Иное (разъяснить).

18. При добросовестной переработке вещи переработчик становится собственником вещи, если работа дороже стоимости первоначальной вещи. Распространяется ли такой принцип на создание новой вещи путем соединения или смешения первоначальных вещей?

18.1. Распространяется, так как по существу соединение и смешение родственно переработке.

18.2. Нет, не распространяется, так как тут имеет место совершенно ни на что не похожий способ возникновения права собственности.

18.3. Иное (разъясните)

19. Приобретательная давность является одним из способов возникновения права движимой собственности. Возможен ли такой способ по отношению к недвижимой собственности?

19.1. Да, такое возможно в принципе.

19.2. Да, такое возможно, но только в особых случаях, названных в законе.

19.3. Такая возможность для недвижимой собственности исключается

19.4. Иное (разъясните).

20. Если граница недвижимой вещи не имеет четких обозначений, каким образом можно разграничить территорию соседних земельных участков!

20.1. Отнести спорную территорию к меньшему по площади земельному участку, руководствуясь соображениями справедливости.

20.2. Отнести спорную территорию к тому земельному участку, который собственником используется наиболее рациональным образом

20.3. Произвести разграничение с учетом объема каждой недвижимости

20.4. К каждой недвижимой вещи добавить по равной части

20.5. Иное (разъясните)

21. В газету поступил следующий вопрос: « На пограничном с моим дачным участком сосед высадил кустарник – живую изгородь на расстоянии одного метра от межи. Кустарник вырос до 2,5 метров в высоту. Сосед с другой стороны тоже высадил живую изгородь, которая вымахала так, что затемнила мне половину участка. Теперь и третий собирается так же отгородиться. Существует ли закон, который бы регулировал наши кустарниковые отношения в смысле допустимой максимальной высоты живой изгороди?»

Ответьте на этот вопрос, сравнив положения, закрепленные в §§115,149,150 ЗоВП .Что у них общего? Чем один параграф закона по своему содержанию отличается от других?

22 .В юридической литературе высказывается мнение, что соседские права, ограничивающие право недвижимой собственности, являются особыми сервитутами, выражающими императивное повеление закона. Реальные же сервитуты (как ограниченные вещные права) основаны на вещно-правовом договоре.

Согласны ли Вы с таким разграничением понятий?

22.1. Да, с таким мнением следует согласиться

22.2 Нет, это ошибочное мнение

22.3. Иное (разъясните)

23. В районе Пирита-Козе на Пяэсусильма тез (Таллинн) страсти между соседями разгорелись ещё три года назад, когда вернувшийся из сельского дома Вилли Варас обнаружил, что его сосед Пойго Лийв за выходные просверлил в стене его дома отверстия, закрепил таки образом несущую конструкцию и построил широкую деревянную террасу, рядом с которой вскоре - и частично на земле Вяльясте - выросли также подсобное здание и баня. Несмотря на то, что в ходе тянувшейся в течение трёх лет тяжбы на место приезжали всевозможные городские чиновники, подсобное здание до сих пор стоит. Городские чиновники и П Лийв в вопросе выдачи разрешения упорно ссылаются на те решения Государственного суда, согласно которым снос незаконно построенного здания является самой крайней мерой – до того нужно сделать всё возможное, чтобы узаконить уже возведённую постройку.

Каким образом может быть разрешен спор с использованием норм Закона о вещном праве?

24. На каких условиях осуществляется защита владения лица, осуществляющего реальный сервитут?

- 24.1.Применяются общие правила защиты владения
- 24.2.Применяются общие правила защиты владения, но если сервитут в течение года до нарушения осуществлялся неоднократно.
- 24.3.Применяются общие правила защиты владения, но если сервитут в течение года до нарушения осуществлялся один раз.
- 24.5.Иное (разъясните).

25. Когда применяется право застройки, что считается существенной частью недвижимой собственности?

- 25.1.Само право застройки.
- 25.2.Строение, на которое оформлено право застройки.
- 25.3.Иное (разъясните).

26.Требуется ли для распоряжения застройщиком правом застройки согласие собственника недвижимости?

- 26.1.Требуется всегда.
- 26.2. Не требуется никогда.
- 26.3.Иное (разъясните).

27.Одним из ограниченных вещных прав является преимущественное право покупки. Можно ли это право отнести к тем видам вещных прав (реальные сервитуты, реальные повинности, право застройки), которые могут отчуждаться и передаваться по наследству?

- 27.1.Да, это право относится именно к такой категории ограниченных вещных прав
- 27.2.Нет, отчуждение и передача по наследству преимущественного права покупки не допускаются.
- 27.3. Иное (разъясните)

28. В случае, когда залогодатель по ручному закладу, не возвращает залогодержателю заемную сумму, может ли залогодержатель стать собственником заложенной вещи?

- 28.1. Да, может.
- 28.2. Нет, не может.
- 28.3. Иное (разъясните).

29. Можно ли оформить регистровый залог на оборудование предприятия, принадлежащее залогодателю ?

- 29.1. Такое возможно.
- 29.2. Нет, нельзя.
- 29.3. Иное (разъясните).

30. Чем отличается обычная ипотека от судебной ипотеки?

- 30.1. Обычная ипотека не нуждается в судебной защите, а защита судебной ипотеки возможна только в суде.
- 30.2. Первая представляет собой ограниченное вещное право, а вторая – способ обеспечения интересов истца в гражданском процессе.
- 30.3. Для обычной ипотеки требуется нотариально удостоверенный договор вещного права и закрепление в крепостной книге, для судебной – достаточно постановления суда.
- 30.1. Иное (разъясните).