Раздел II. ВЕЩНОЕ ПРАВО

Подраздел 1. Владение

Глава 13.
ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ВЛАДЕНИЯ

Статья 209. Понятие владения

1. Владение представляет собой фактическое господство лица над объектом владения.

Владение сохраняется до тех пор, пока владелец имеет свободный доступ к объекту владения.

В целях защиты владения нарушенное владение не считается утраченным, если лицо в установленном порядке воспользовалось защитой владения.

2. Владение может осуществляться на основании права на имущество, включающего в свой состав правомочие владения.

Приобретение такого права не означает приобретения владения объектом, если законом или соглашением не установлено иное.

Передача лицом, которому принадлежит имущественное право, включающее в свой состав правомочие владения, объекта владения другому лицу не означает прекращения данного права.

3. Если в отношении вещи возникло несколько имущественных прав, включающих в свой состав правомочие владения, владельцем считается тот из них, кто соответствует требованиям, указанным в пункте 1 настоящей статьи.

4. Факт владения недвижимой вещью не подлежит государственной регистрации.

Статья 210. Субъекты владения

1. Владение доступно любому лицу.

Защита владения в судебном или административном порядке может осуществляться лицами, достигшими пятнадцати лет, а также лицами, признанными судом ограниченно дееспособными.

2. Одновременное владение одним объектом несколькими лицами не допускается, если иное не предусмотрено законом.

Субъекты общей собственности могут владеть своим объектом одновременно.

3. Не считаются владельцами лица, которые имеют доступ к объекту владения на основании семейных или трудовых отношений с владельцем, в том числе работники юридического лица – владельца данного объекта.

4. Если объект владения изъят уполномоченным государственным органом, последний не считается его владельцем.

5. В случаях, предусмотренных законом, к защите владения могут прибегать лица, не являющиеся владельцами.

Статья 211. Объекты владения

1. Объектами владения являются вещи, наличные деньги и документарные ценные бумаги.

Объекты, определяемые родовыми признаками, признаются объектами владения при их индивидуализации.

2. Недвижимая вещь, находящаяся в процессе создания, может находиться во владении.

3. Объект, изъятый из гражданского оборота, а также объект, на который не допускается возникновение субъективного права владельца, может находиться во владении, если это не запрещено законом.

4. Владение допускается в отношении части недвижимой вещи, если можно определить границы этой части.

Статья 212. Законное владение

1. Владение признается законным, если оно осуществляется на основании:

1) права собственности или иного вещного права, включающего в свое содержание правомочие владения;

2) соглашения с собственником или с обладателем иного вещного права, включающего в свое содержание правомочие владения, если по такому договору фактически приобретено владение.

3. Владение признается законным до тех пор, пока судом не будет установлено иное.

Статья 213. Добросовестное владение

1. Владение признается добросовестным, если владелец не знал и не должен был знать о том, что его владение в момент приобретения являлось незаконным.

Если лицо приобрело владение по основанию, которое впоследствии изменилось, добросовестность владения оценивается в момент изменения его основания.

2. Владение признается добросовестным до тех пор, пока судом не будет установлено иное.

Статья 214. Приобретение владения

1. Владение приобретается посредством установления фактического господства над вещью, в частности, путем вручения объекта владения

приобретателю, а также иным способом, предусмотренным законом, соглашением или вытекающим из существа отношений сторон.

2. Владение также может быть приобретено посредством односторонних действий приобретателя, если лицо, передающее владение, создало условия для свободного доступа приобретателя к объекту владения.

В случаях, предусмотренных законом, доступ приобретателя к объекту владения может быть обеспечен судом или иным уполномоченным государственным органом.

3. При универсальном правопреемстве в отношении владельца правопреемник приобретает и владение соответствующим объектом.

4. Приобретение владения может подтверждаться составлением акта приема-передачи или иного документа, подтверждающего приобретение владения.

Лицо, названное в таком акте (документе), считается владельцем до тех пор, пока судом не будет установлено иное.

5. В случаях, предусмотренных законом, соглашением или вытекающих из существа отношений сторон, приобретение владения может подтверждаться наличием у лица знака (символа) объекта владения.

6. Факты приобретения или утраты владения могут быть установлены судом.

Глава 14.
ЗАЩИТА ВЛАДЕНИЯ

Статья 215. Право на защиту владения

1. Право на защиту своего владения имеет любой владелец – как законный, так и незаконный – независимо от того, принадлежит ли ему в отношении объекта владения право на имущество, включающее в свое содержание правомочие владения.

2. Защита владения может осуществляться владельцем самостоятельно (самозащита) или посредством обращения к уполномоченным государственным органам (судам, органам исполнительной власти и т.д.).

3. Самозащита владения может осуществляться любым способом, не противоречащим статье 14 Кодекса.

4. Защита владения может осуществляться посредством обращения к органам исполнительной власти в случаях, предусмотренных законом.

При этом действия органов исполнительной власти должны быть направлены исключительно на возврат владения тому лицу, которое его лишилось.

5. Защита владения судом осуществляется в порядке искового судопроизводства.

6. Владелец вправе заявить иск о признании ненормативного акта, нарушающего его владение, недействительным.

Статья 216. Требование о защите владения

1. Требование о защите владения подлежит удовлетворению судом, если будет установлено, что владелец лишился объекта владения помимо своей воли, т.е. в результате самоуправства другого лица.

2. Требование о защите владения предъявляется лицом, владевшим объектом владения до нарушения, послужившего основанием для предъявления соответствующего требования, если иное не предусмотрено законом.

3. Требование о защите владения предъявляется к лицу, фактически владеющему объектом владения после нарушения, послужившего основанием для предъявления соответствующего требования.

4. Требование о защите владения может быть предъявлено также лицом, сохраняющим владение недвижимой вещью, к лицу, действия которого направлены на лишение владения такой вещью (создают угрозу лишения владения).

Статья 217. Распределение бремени доказывания при защите владения

1. Лицо, заявившее требование о защите владения, обязано доказать, что оно владело соответствующим объектом в течение года до нарушения, послужившего основанием для предъявления данного требования.

При определении срока владения заявитель вправе прибавить к сроку своего владения сроки владения предшествующих ему владельцев при условии, что владение получено каждым из них по воле предыдущего.

2. Правила, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, применяются также при предъявлении владельцем требования в соответствии с пунктом 6 статьи 215 настоящего Кодекса.

3. Лицо, к которому предъявлено требование о защите владения, обязано доказать, что нарушение им владения произошло по воле заявителя.

4. Лицо, к которому предъявлено требование о защите владения, не вправе в качестве возражения ссылаться на доказательства принадлежности ему права на объект владения, если иное не предусмотрено законом.

Статья 218. Возражения против требования о защите владения

1. Лицо, к которому заявлено требование о защите владения, вправе заявить встречное требование о защите вещного права на объект владения лишь при условии предварительной передачи спорного объекта во владение лица, определенного судом (секвестр).

2. Предъявление встречного требования не является основанием для изменения срока рассмотрения требования о защите владения.

3. Все расходы по встречному требованию независимо от результатов его рассмотрения несет лицо, его заявившее.

4. Предъявление третьим лицом требования о защите вещного права к лицу, к которому предъявлено требование о защите владения, не приостанавливает рассмотрения требования о защите владения.

5. Если требование о защите владения будет удовлетворено ранее, чем закончится рассмотрение требования третьего лица, направленного на защиту вещного права, последнее требование считается предъявленным к лицу, чье требование о защите владения удовлетворено.

Статья 219. Срок исковой давности по требованию о защите владения

Срок исковой давности по требованию о защите владения устанавливается равным одному году с момента утраты владения или, при предъявлении требования в порядке, указанном в пункте 4 статьи 216, - с момента совершения действий, которые создают угрозу утраты владения.

Статья 220. Расчеты при удовлетворении требования о защите владения

1. Если судом будет установлено, что объект владения погиб во время нахождения у лица, к которому предъявлено требование о защите владения, заявитель – потерпевший вправе требовать возмещения всех понесенных убытков.

При рассмотрении требования о возмещении убытков в данном случае применяются правила о распределении бремени доказывания, предусмотренные статьей 217 Кодекса.

2. Если судом будет принято решение о возврате объекта владения истцу, одновременно должен быть разрешен вопрос о возврате (возмещении) доходов и расходов по правилам, установленным статьей 230 Кодекса.

Подраздел 2. Общие положения о вещных правах

Глава 15.
ПОНЯТИЕ ВЕЩНОГО ПРАВА

Статья 221. Понятие вещного права

1. Вещное право предоставляет лицу возможность непосредственно господствовать над вещью или иным объектом вещного права, осуществляя правомочия владения, пользования и распоряжения ею вместе или по отдельности в пределах, которые установлены настоящим Кодексом.

2. Вещными являются права, признанные таковыми настоящим Кодексом. Правила, установленные для вещных прав, не применяются к иным гражданским правам, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

3. Субъекты, объекты и содержание вещных прав, основания их возникновения и прекращения, а также правила их защиты определяются настоящим Кодексом.

Осуществление вещных прав регулируется настоящим Кодексом, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, – также иными законами.4. Публичные ограничения вещных прав могут быть установлены законом в целях, предусмотренных абзацем 2 пункта 2 статьи 1 настоящего Кодекса.

5. Если иным законом в отношении вещных прав установлены правила, отличные от тех, которые предусмотрены настоящим Кодексом, они вступают в силу не ранее внесения соответствующих изменений в настоящий Кодекс.

6. Правила, установленные для вещных прав, могут быть изменены по соглашению сторон лишь в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Статья 222. Признаки (свойства) вещных прав

1. Вещное право непосредственно обременяет вещь или иной объект вещного права и следует за ним.

Вещное право сохраняется до тех пор, пока оно не будет прекращено в установленном настоящим Кодексом порядке.

Утрата владения вещью или иным объектом вещного права не прекращает этого права.

2. Вещные права пользуются преимуществом перед другими имущественными правами при их осуществлении и защите, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

3. Вещные права защищаются от их нарушения, совершаемого любым лицом, независимо от того, известен этот нарушитель или нет.

Защита вещных прав осуществляется в порядке, предусмотренном Главой 16 настоящего Кодекса.

4. Вещные права не имеют срока действия, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

5. Вещные права на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации и считаются возникшими с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Государственная регистрация вещных прав на движимые вещи производится в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Статья 223. Объекты вещных прав

1. Объектами вещных прав являются вещи, наличные деньги и документарные ценные бумаги.

Объекты, определяемые родовыми признаками, становятся объектами вещных прав при их индивидуализации.

2. Правилами настоящего Кодекса об отдельных видах вещных прав круг объектов соответствующего права может быть ограничен.

3. В случае приобретения нескольких вещей (совокупности вещей) вещное право возникает на каждую вещь в отдельности.

4. Разделение или соединение вещей, обремененных вещными правами, не влечет прекращения этих прав, если иное не предусмотрено законом или соглашением.

5. На земельный участок и связанную с ним недвижимую вещь возникают одинаковые вещные права, если иное не предусмотрено законом или соглашением.

Статья 224. Виды вещных прав

1. Вещными правами являются право собственности и ограниченные вещные права.

Ограниченные вещные права устанавливаются на вещь или иной объект вещного права, принадлежащие на праве собственности другому лицу.

Соотношение правомочий собственника и обладателя ограниченного вещного права определяется правилами о соответствующем ограниченном вещном праве.

2. К ограниченным вещным правам относятся:

- право постоянного владения и пользования земельным участком (Глава 20);
- право застройки земельного участка (Глава 201);
- сервитут (Глава 202);
- право личного пользовладения (Глава 203);
- ипотека (Глава 204);
- право приобретения чужой недвижимой вещи (Глава 205);
- право вещной выдачи (Глава 206);
- право оперативного управления имуществом, относящимся к государственной или муниципальной собственности (Глава 207).

Статья 225. Приобретение вещных прав

1. Вещные права приобретаются по основаниям, предусмотренным статьей 8 настоящего Кодексом, с учетом правил об отдельных видах вещных прав.

2. Если вещное право на недвижимое имущество возникает на основании договора, то такой договор должен содержать перечень условий возникновения права, подлежащих государственной регистрации (договор об учреждении вещного права).

Перечень таких условий устанавливается правилами об отдельных видах вещных прав.

При отсутствии в договоре об учреждении вещного права хотя бы одного из условий, входящих в перечень, данный договор считается незаключенным.

3. Стороны в договоре об учреждении вещного права вправе установить дополнительные условия, на которых возникает вещное право. Эти условия подлежат государственной регистрации лишь тогда, когда это прямо предусмотрено договором.

4. В момент государственной регистрации вещного права условия его возникновения, не прошедшие государственной регистрации, для третьих лиц теряют силу.

5. Правила настоящей статьи также применяются в отношении односторонних сделок, если они служат основаниями для возникновения вещных прав.

Статья 226. Осуществление вещных прав

1. Обладатели вещных прав осуществляют правомочия владения, пользования или распоряжения в пределах, установленных ГК и иными законами, не нарушая прав и законных интересов других лиц.

2. Лица, владеющие соседними объектами недвижимости, при осуществлении принадлежащих им вещных прав должны соблюдать ограничения, установленные в пользу соседей (соседские права), в том числе осуществлять действия, направленные на поддержание своих объектов недвижимости в надлежащем состоянии.

3. Правомочия владения, пользования или распоряжения, входящие в содержание ограниченных вещных прав, при осуществлении имеют преимущество перед соответствующими правомочиями, входящими в содержание права собственности.

4. При возникновении коллизии между правомочиями владениями, пользования или распоряжения, входящими в содержание ограниченных вещных прав, преимуществом пользуется то ограниченное вещное право, которое возникло ранее, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Глава 16.
ЗАЩИТА ВЕЩНЫХ ПРАВ

Статья 227. Способы защиты вещных прав

1. Защита вещных прав осуществляется способами:

- истребования вещи или иного объекта вещного права из чужого незаконного владения (виндикационный иск);

- устранения любых нарушений вещного права, которые не связаны с лишением владения (негаторный иск);

- освобождения вещи или иного объекта вещного права от ареста (исключение из описи);

- признания вещного права.

2. Защита вещных прав может осуществляться также при помощи иных средств защиты гражданских прав, предусмотренных статьей 12 настоящего Кодекса, если соответствующее средство защиты не противоречит существу данных прав и не охватывается способами защиты, предусмотренными пунктом 1 настоящей статьи.

3. Способы защиты, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, не могут использоваться для защиты гражданских прав, не относящихся к вещным, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

4. Собственник не вправе истребовать вещь или иной объект вещного права из владения субъекта ограниченного вещного права, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

5. При применении любого из способов защиты обладатель вещного права обязан доказать, что данное право ему принадлежит.

6. Незаконный владелец может использовать предусмотренные настоящей статьей способы защиты вещных прав в отношении лиц, которые не могут сослаться в обоснование законности своего владения на основания, указанные в пункте 1 статьи 212 Кодекса.

Статья 228. Истребование вещи или иного объекта вещного права из чужого незаконного владения (виндикационный иск)

1. Собственник или обладатель ограниченного вещного права, включающего в свое содержание правомочие владения (истец), вправе истребовать вещь или иной объект вещного права из чужого незаконного владения (виндикационный иск).

2. Собственник также вправе истребовать вещь или иной объект вещного права из чужого незаконного владения в пользу обладателя ограниченного вещного права, включающего в свой состав правомочие владения.

Это право отпадает, если обладатель ограниченного вещного права уже предъявил виндикационный иск.

3. Истребование недвижимой вещи из незаконного владения лица, право которого зарегистрировано, одновременно означает оспаривание записи о зарегистрированном праве на эту вещь. Соответчиком по такому требованию является орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимые вещи.

4. Виндикационный иск не может быть заявлен, если имеются основания для заявления иска на основании статьи 232 настоящего Кодекса.

Статья 229. Истребование вещи или иного объекта вещного права у добросовестного приобретателя

1. Если вещь или иной объект вещного права возмездно приобретена у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то истец вправе истребовать эту вещь от приобретателя в случае, когда она была утеряна истцом или лицом, которому данная вещь была передана истцом во владение, либо похищена у того или другого, либо выбыла из их владения иным путем помимо их воли.

Бремя доказывания добросовестности приобретения лежит на приобретателе. Бремя доказывания остальных условий истребования вещи у приобретателя лежит на истце.

2. Если вещь или иной объект вещного права приобретена ответчиком безвозмездно от лица, которое не имело права ее отчуждать, истец вправе истребовать данную вещь во всех случаях.

3. Если недвижимая вещь была приобретена у лица, право которого подлежит регистрации, но не зарегистрировано, истец вправе истребовать данную вещь во всех случаях.[1]

4. Деньги, а также ценные бумаги на предъявителя не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя, даже если они выбыли из владения истца или лица, которому они были переданы истцом во владение, помимо их воли.

Статья 230. Расчеты при возврате вещи или иного объекта вещного права из незаконного владения

1. При истребовании вещи или иного объекта вещного права из чужого незаконного владения истец вправе также потребовать от лица, которое знало или должно было знать, что его владение незаконно (недобросовестный владелец), возврата или возмещения всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время владения; от добросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по виндикационному иску.

2. Владелец, как добросовестный, так и недобросовестный, в свою очередь вправе требовать от истца возмещения произведенных им необходимых затрат на вещь или иной объект вещного права с того времени, с которого истцу причитаются доходы от данной вещи.

Если добросовестный владелец произвел необходимые затраты на вещь до момента, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по виндикационному иску, он также вправе требовать возмещения этих затрат, если они превышают доходы, которые он извлек или должен был извлечь за тот же период.

---

[1] Во вводном законе нужно сделать оговорку, что данное правило не применяется в отношении прав, возникших до введения в действие Закона о государственной регистрации.

3. Добросовестный владелец вправе оставить за собой произведенные им улучшения, если они могут быть отделены без повреждения вещи или иного объекта вещного права. Если такое отделение улучшений невозможно, добросовестный владелец имеет право требовать возмещения произведенных на улучшение затрат, но не свыше размера увеличения стоимости вещи или иного объекта вещного права.

Статья 231. Устранение любых нарушений вещного права, которые не связаны с лишением владения (негаторный иск)

1. Субъект вещного права вправе требовать устранения нарушений его права, которые не связаны с лишением владения (негаторный иск).

2. Собственник вещи или иного объекта вещного права вправе предъявлять негаторные иски к обладателям ограниченных вещных прав, если последние, осуществляя свои права, выходят за их пределы.

3. Обладатель ограниченного вещного права вправе предъявлять негаторные иски к собственнику или иному обладателю ограниченного вещного права, если последние, осуществляя свои права, вторгаются в пределы защищаемого вещного права.4. Кредитор по обязательству, на основании которого должно возникнуть вещное право, вправе предъявить негаторный иск к собственнику или иному обладателю ограниченного вещного права, если действия последних ухудшают условия, на которых возникнет вещное право этого кредитора.

4. Негаторный иск не может быть заявлен, если имеются основания для заявления исков, предусмотренных статьями 228, 232 и 233 настоящего Кодекса. Правила настоящего пункта не применяются к негаторным искам, заявляемым на основании пункта 4 настоящей статьи.

Статья 232. Освобождение вещи или иного объекта вещного права от ареста (исключение из описи)

1. Иск об освобождении вещи или иного объекта вещного права от ареста (исключение из описи) может быть заявлен лицом, чье вещное право нарушено арестом, наложенным на вещь в целях обеспечения требования к третьему лицу.

2. Ответчиком по иску об освобождении вещи или иного объекта вещного права от ареста является лицо, в обеспечение требования к которому наложен арест.

3. Если арестованное имущество подлежит принудительной продаже, предъявление иска об освобождении вещи или иного объекта вещного права от ареста является основанием для приостановления процедуры такой продажи.

4. Правила настоящей статьи не распространяются на оспаривание ареста, наложенного в целях обеспечения требования к самому обладателю вещного права.

Статья 232. Признание вещного права

1. Иск о признании вещного права может быть заявлен в целях устранения правовой неопределенности относительно этого вещного права.

2. Ответчиком по иску о признании вещного права является лицо, чьи права могут быть затронуты этим вещным правом истца.

Если ответчика по иску о признании определить невозможно, иск может быть заявлен без указания ответчика.

В этом случае суд предпринимает меры, направленные на определение круга возможных ответчиков.

3. Информация о предъявлении иска о признании вещного права должна быть опубликована в средствах массовой информации, в которых подлежат публикации сведения о банкротстве. Обязанность по направлению такой информации лежит на истце.

4. Иск о признании вещного права не может быть заявлен, если имеются основания для заявления иска, предусмотренного статьей 228 настоящего Кодекса.

Подраздел 3. Право собственности

Глава 17.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ

Статья 233. Содержание права собственности

1. Собственник обладает наиболее полным господством над вещью и вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащей ему вещи любые действия, если это не противоречит закону и не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также устранять любое незаконное воздействие на эту вещь со стороны третьих лиц.

2. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своей вещью.

Статья 234. Бремя содержания вещи

1.Собственник несет бремя содержания принадлежащей ему вещи, если иное не предусмотрено законом или договором.

2. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, на собственника может быть возложена обязанность содержать принадлежащую ему вещь.

Статья 235. Риск случайной гибели вещи

Риск случайной гибели или случайного повреждения вещи несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором.

Статья 236. Субъекты права собственности

1. Вещь может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

2. Особенности приобретения и прекращения права собственности на вещь, владения, пользования и распоряжения ею в зависимости от того, находится вещь в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться законом.

3. Законом определяются виды вещей, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности. В случае установления запрета на нахождение определенных видов вещей в собственности граждан и юридических лиц соответствующая вещь, находящаяся на момент установления такого запрета в собственности граждан и юридических лиц, подлежит выкупу Российской Федерацией в порядке, установленном законом.

4. Права всех собственников защищаются равным образом.

Статья 237. Право собственности граждан и юридических лиц

1. В собственности граждан и юридических лиц могут находиться любые вещи, за исключением отдельных видов вещей, которые в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

2. Количество и стоимость вещей, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом в целях, предусмотренных пунктом 2 статьи 1 настоящего Кодекса.

Статья 238. Право государственной собственности

1. Государственной собственностью в Российской Федерации являются вещи, принадлежащие на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и вещи, принадлежащие на праве собственности субъектам Российской Федерации - республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта Российской Федерации).

2. От имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации права собственника осуществляют органы и лица, указанные в статье 125 настоящего Кодекса.

3. Вещи, находящиеся в государственной собственности, могут быть закреплены за государственными предприятиями и учреждениями в соответствии с настоящим Кодексом (Глава 20^7 настоящего Кодекса).

4. Средства соответствующего бюджета и иное государственное имущество составляют государственную казну Российской Федерации, казну республики в составе Российской Федерации, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа.

Средства соответствующего бюджета и иное государственное имущество, не закрепленное за государственными предприятиями и учреждениями, составляют нераспределенную государственную казну Российской Федерации, казну республики в составе Российской Федерации, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа.

Государственное имущество, закрепленное за государственными предприятиями и учреждениями, составляет распределенную государственную казну Российской Федерации, казну республики в составе Российской Федерации, казну края, области, города федерального значения, автономной области, автономного округа.

5. Если иное не установлено законом, имущество, находящееся в государственной собственности, признается собственностью Российской Федерации.

Если иное не установлено законом, субъектам Российской Федерации может принадлежать на праве собственности только имущество, которое необходимо им для осуществления закрепленных за ними полномочий.

6. Разграничение государственной собственности на федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность осуществляется в порядке, установленном законом.

К отношениям по разграничению и перераспределению государственной и муниципальной собственности между Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями в связи разграничением или перераспределением полномочий между органами государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и местного самоуправления гражданское законодательство не применяется, если иное не предусмотрено законом.

Статья 239. Право муниципальной собственности

1. Имущество, принадлежащее на праве собственности муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

Если иное не установлено законом, муниципальным образованиям может принадлежать на праве собственности только имущество, которое необходимо им для осуществления закрепленных за ними полномочий.

2. От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, указанные в статье 125 настоящего Кодекса.

3. Имущество, находящееся в муниципальной собственности, может быть закреплено за муниципальными предприятиями и учреждениями в соответствии с настоящим Кодексом (Глава 20^7 настоящего Кодекса).

4. Средства местного бюджета и иное муниципальное имущество составляет муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования.

Средства местного бюджета и иное муниципальное имущество, не закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляют нераспределенную муниципальную казну соответствующего городского, сельского поселения или другого муниципального образования.

Муниципальное имущество, закрепленное за муниципальными предприятиями и учреждениями, составляет распределенную муниципальную казну соответствующего муниципального образования.

Глава 18.

ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

§1. Общие положения

Статья 240. Основные положения

1. Приобретение права собственности на вещь, которая не имеет собственника, а также приобретение права собственности на вещь в силу приобретательной давности является первоначальным.

Право собственности на новую вещь, созданную лицом для себя, в частности, путем переработки принадлежащих ему материалов с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Право собственности на плоды, продукцию, доходы, полученные в результате использования имущества, принадлежат собственнику вещи, если иное не предусмотрено законом, договором или обычаем.

Лицо может приобрести право собственности на бесхозяйную вещь, а именно на вещь, которая не имеет собственника либо от которой собственник отказался, в случаях и в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

2. Приобретение права собственности на вещь, которая имеет собственника, является производным, кроме случаев, предусмотренных в законе.

В случае приобретения права собственности на вещь производным способом ограниченные вещные права, установленные на вещь до перехода права собственности, сохраняются, если иное не предусмотрено законом.

Статья 242. Приобретательная давность

1. Лицо – гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником вещи, но открыто и непрерывно владеющее как своей собственной недвижимой вещью в течение пятнадцати лет либо движимой вещью в течение пяти лет, приобретает право собственности на эту вещь (приобретательная давность).

Лицо, завладевшее вещью помимо воли собственника вещи, но открыто и непрерывно владеющее ею как своей собственной в течение тридцати лет, приобретает право собственности на эту вещь.

2. Течение срока приобретательной давности для давностного владельца начинается с момента начала владения вещью как своей собственной. Если лицо приобрело владение вещью в силу соглашения с собственником или с обладателем ограниченного вещного права, то течение срока приобретательной давности начинается с момента наступления срока возврата вещи указанному лицу.

3. Собственник вещи или обладатель ограниченного вещного права вправе истребовать вещь у давностного владельца при наличии условий, предусмотренных статьями 228, 229 настоящего Кодекса в течение всего срока, установленного пунктом 1 настоящей статьи.

До приобретения права собственности на вещь в силу приобретательной давности лицо, владеющее вещью как своей собственной, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания.

Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этой вещью владел то лицо (лица), которое получило вещь во владение, не противоречащим закону способом.

§2. Приобретение права собственности на недвижимые вещи

Статья 243. Основные положения

1. Право собственности на недвижимую вещь подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено законом.

2. Собственник недвижимой вещи, чье право в силу закона возникло без государственной регистрации, вправе распоряжаться указанной вещью

только после государственной регистрации права собственности на нее, если иное не предусмотрено законом.

3. Право собственности на недвижимую вещь в силу приобретательной давности возникает при наличии условий, предусмотренных пунктом 1 статьи 242 настоящего Кодекса, с момента истечения срока приобретательной давности независимо от государственной регистрации данного права.

Статья 244. Приобретение права собственности на самовольную постройку

1. Самовольной постройкой является здание или сооружение, созданное на земельном участке, в отношении которого лицо, осуществившее постройку, не имеет гражданских прав, допускающих строительство на нем и (или) созданное без получения разрешения на строительство с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

2. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом, за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3,4 настоящей статьи.

Требование в суд о сносе самовольной постройки вправе предъявить собственник земельного участка, а также орган местного самоуправления (кроме городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого находится самовольная постройка.

Требование в суд о сносе самовольной постройки, находящейся на территории городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга вправе предъявить собственник земельного участка, а также уполномоченный государственный орган городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга.

На указанные в настоящем пункте требования распространяется исковая давность. Право собственности на самовольную постройку может быть признано за лицом, осуществившим постройку, после истечения исковой давности по требованию о ее сносе, если ее сохранение не создает угрозу жизни и/или здоровью граждан.

3. Право собственности на самовольную постройку, созданную без получения разрешения на строительство, на находящемся в государственной или муниципальной собственности земельном участке, в отношении которого лицо, осуществившее постройку, имеет гражданские права, допускающие строительство на нем, может быть признано за этим лицом, если указанная самовольная постройка возведена без существенных нарушений градостроительных и строительных норм.

4. Право собственности на самовольную постройку может быть признано за собственником земельного участка по его требованию, если ее

сохранение не создает угрозу жизни и/или здоровью граждан. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на самовольную постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Статья 245. Приобретение права собственности на бесхозяйную недвижимую вещь

Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которых они находятся, а в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – по заявлениям уполномоченных государственных органов.

По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет орган местного самоуправления, а в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – уполномоченный государственных орган может обратиться в суд с требованием о признании этой вещи бесхозяйной.

Бесхозяйная недвижимая вещь может быть приобретена в собственность в силу приобретательной давности.

Статья 247. Приобретение права собственности на технологический имущественный комплекс недвижимости

1. Право собственности на технологический имущественный комплекс недвижимости возникает с момента государственной регистрации.

2. Государственная регистрация права собственности на технологический имущественный комплекс допускается без предварительной государственной регистрации права на входящие в него объекты недвижимости.

Статья 248. Приобретение права собственности на недвижимую вещь по сделке

1. Право собственности на недвижимую вещь, приобретенную по сделке, возникает у приобретателя с момента государственной регистрации права собственности приобретателя, если иное не установлено законом.

2. Право собственности на недвижимую вещь может быть зарегистрировано только за ее владельцем, если иное не предусмотрено законом или договором.

3. Право собственности на недвижимую вещь, приобретенную по сделке, не возникает у приобретателя, в том числе в случае государственной регистрации, если вещь может быть истребована у приобретателя в силу статей 227, 228 настоящего Кодекса.

§3. Приобретение права собственности на движимые вещи

Статья 250. Переработка

1. Если иное не предусмотрено договором, право собственности на новую движимую вещь, изготовленную лицом путем переработки не принадлежащих ему материалов, приобретается собственником материалов.

Однако если стоимость переработки существенно превышает стоимость материалов, право собственности на новую вещь приобретает лицо, которое, действуя добросовестно, осуществило переработку для себя.

2. Если иное не предусмотрено договором, собственник материалов, приобретший право собственности на изготовленную из них вещь, обязан возместить стоимость переработки осуществившему ее лицу, а в случае приобретения права собственности на новую вещь этим лицом последнее обязано возместить собственнику материалов их стоимость.

3. Собственник материалов, утративший их в результате недобросовестных действий лица, осуществившего переработку, вправе требовать передачи новой вещи в его собственность и возмещения причиненных ему убытков.

Статья 251. Обращение в собственность общедоступных для сбора вещей

В случаях, когда в соответствии с законом или в соответствии с обычаем на определенной территории допускается сбор ягод, добыча (вылов) рыбы и других водных биологических ресурсов, сбор или добыча других общедоступных вещей и животных, право собственности на соответствующие вещи приобретает лицо, осуществившее их сбор или добычу.

Статья 252. Движимые вещи, от которых собственник отказался

1. Движимые вещи, брошенные собственником или иным образом оставленные им с целью отказа от права собственности на них (брошенные вещи), могут быть обращены другими лицами в свою собственность в порядке, предусмотренном пунктом 2 настоящей статьи.

2. Лицо, в собственности, владении или пользовании которого находится земельный участок, водный объект или иной объект, где находится брошенная вещь, стоимость которой ниже 3000 рублей, имеет право обратить эту вещь в свою собственность, приступив к ее использованию или совершив иные действия, свидетельствующие об обращении вещи в собственность.

Другие брошенные вещи поступают в собственность лица, вступившего во владение ими, если по заявлению этого лица они признаны судом бесхозяйными.

Статья 253. Находка

1. Нашедший потерянную вещь обязан немедленно уведомить об этом лицо, потерявшее ее, или собственника вещи или кого-либо другого из известных ему лиц, имеющих право получить ее, и возвратить найденную вещь этому лицу.

Если вещь найдена в помещении или на транспорте, она подлежит сдаче лицу, представляющему владельца этого помещения или средства транспорта. В этом случае лицо, которому сдана находка, приобретает права и несет обязанности лица, нашедшего вещь.

2. Если лицо, имеющее право потребовать возврата найденной вещи, или место его пребывания неизвестны, нашедший вещь обязан заявить о находке в милицию или в орган местного самоуправления.

3. Нашедший вещь вправе хранить ее у себя либо сдать на хранение в милицию, орган местного самоуправления или указанному ими лицу.

Скоропортящаяся вещь или вещь, издержки по хранению которой несоизмеримо велики по сравнению с ее стоимостью, может быть реализована нашедшим вещь с получением письменных доказательств, удостоверяющих сумму выручки. Деньги, вырученные от продажи найденной вещи, подлежат возврату лицу, управомоченному на ее получение.

4. Нашедший вещь отвечает за ее утрату или повреждение лишь в случае умысла или грубой неосторожности и в пределах стоимости вещи.

Статья 254. Приобретение права собственности на находку

1. Если в течение шести месяцев с момента заявления о находке в милицию или в орган местного самоуправления (пункт 2 статьи 253) лицо, управомоченное получить найденную вещь, не будет установлено или само не заявит о своем праве на вещь нашедшему ее лицу либо в милицию или в орган местного самоуправления, нашедший вещь приобретает право собственности на нее.

2. Если нашедший вещь откажется от приобретения найденной вещи в собственность, она поступает в муниципальную собственность.

Статья 255. Возмещение расходов, связанных с находкой, и вознаграждение нашедшему вещь

1. Нашедший и возвративший вещь лицу, управомоченному на ее получение, вправе получить от этого лица, а в случаях перехода вещи в муниципальную собственность – от соответствующего органа местного самоуправления возмещение необходимых расходов, связанных с хранением, сдачей или реализацией вещи, а также затрат на обнаружение лица, управомоченного получить вещь.

2. Нашедший вещь вправе потребовать от лица, управомоченного на получение вещи, вознаграждение за находку в размере до двадцати процентов стоимости вещи. Если найденная вещь представляет ценность только для лица, управомоченного на ее получение, размер вознаграждения определяется по соглашению с этим лицом.

Право на вознаграждение не возникает, если нашедший вещь не заявил о находке или пытался ее утаить.

Статья 256. Безнадзорные животные

1. Лицо, задержавшее безнадзорный или пригульный скот или других безнадзорных домашних животных, обязано возвратить их собственнику, а если собственник животных или место его пребывания неизвестны, не позднее трех дней с момента задержания заявить об обнаруженных животных в милицию или в орган местного самоуправления, которые принимают меры к розыску собственника.

2. На время розыска собственника животных они могут быть оставлены лицом, задержавшим их, у себя на содержании и в пользовании либо сданы на содержание и в пользование другому лицу, имеющему необходимые для этого условия. По просьбе лица, задержавшего безнадзорных животных, подыскание лица, имеющего необходимые условия для их содержания, и передачу ему животных осуществляют милиция или орган местного самоуправления.

3. Лицо, задержавшее безнадзорных животных, и лицо, которому они переданы на содержание и в пользование, обязаны их надлежаще содержать и при наличии вины отвечают за гибель и порчу животных в пределах их стоимости.

Статья 257. Приобретение права собственности на безнадзорных животных

1. Если в течение шести месяцев с момента заявления о задержании безнадзорных домашних животных их собственник не будет обнаружен или сам не заявит о своем праве на них, лицо, у которого животные находились на содержании и в пользовании, приобретает право собственности на них.

При отказе этого лица от приобретения в собственность содержавшихся у него животных они поступают в муниципальную собственность и используются в порядке, определяемом органом местного самоуправления.

2. В случае явки прежнего собственника животных после перехода их в собственность другого лица прежний собственник вправе при наличии обстоятельств, свидетельствующих о сохранении к нему привязанности со стороны этих животных или о жестоком либо ином ненадлежащем обращении с ними нового собственника, потребовать их возврата на условиях, определяемых

по соглашению с новым собственником, а при недостижении соглашения – судом.

Статья 258. Возмещение расходов на содержание безнадзорных животных и вознаграждение за них

В случае возврата безнадзорных домашних животных собственнику лицо, задержавшее животных, и лицо, у которого они находились на содержании и в пользовании, имеют право на возмещение их собственником необходимых расходов, связанных с содержанием животных, с зачетом выгод, извлеченных от пользования ими.

Лицо, задержавшее безнадзорных домашних животных, имеет право на вознаграждение в соответствии с пунктом 2 статьи 255 настоящего Кодекса.

Статья 259. Клад

1. Клад, то есть зарытые в земле или сокрытые иным способом деньги или ценные предметы, собственник которых не может быть установлен либо в силу закона утратил на них право, поступает в собственность лица, которому принадлежит имущество (земельный участок, строение и т.п.), где клад был сокрыт, и лица, обнаружившего клад, в равных долях, если соглашением между ними не установлено иное.

При обнаружении клада лицом, производившим раскопки или поиск ценностей без согласия на это собственника земельного участка или иного имущества, где клад был сокрыт, клад подлежит передаче собственнику земельного участка или иного имущества, где был обнаружен клад.

2. В случае обнаружения клада, содержащего вещи, относящиеся к культурным ценностям, они подлежат передаче в собственность Российской Федерации. При этом собственник земельного участка или иного имущества, где клад был сокрыт, и лицо, обнаружившее клад, имеют право на получение вместе вознаграждения в размере пятидесяти процентов стоимости клада. Вознаграждение распределяется между этими лицами в равных долях, если соглашением между ними не установлено иное.

При обнаружении такого клада лицом, производившим раскопки или поиски ценностей без согласия собственника имущества, где клад был сокрыт, вознаграждение этому лицу не выплачивается и полностью поступает собственнику.

3. Правила настоящей статьи не применяются к лицам, в круг трудовых или служебных обязанностей которых входило проведение раскопок и поиска, направленных на обнаружение клада.

Статья 260. Приобретение права собственности на бесхозяйные движимые вещи

Если это не исключается правилами настоящего Кодекса о приобретении права собственности на вещи, от которых собственник отказался (статья 252), о находке (статьи 253-255), о безнадзорных животных (статьи 256-258) и кладе (статья 259), право собственности на бесхозяйные движимые вещи может быть приобретено в силу приобретательной давности.

Статья 261. Момент возникновения права собственности на движимую вещь у приобретателя по договору

1. Право собственности у приобретателя движимой вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

2. Если момент передачи вещи установить невозможно, право собственности приобретателя считается возникшим с момента заключения договора.

Статья 262. Передача движимой вещи

1. Передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки.

Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

2. Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

3. Если к моменту передачи вещи, установленному договором, вещь находится во владении третьего лица в силу договора с отчуждателем или помимо воли отчуждателя, право собственности на вещь переходит к приобретателю с этого момента.

4. К передаче вещи приравнивается передача ценной бумаги, удостоверяющей право распоряжения вещью.

Глава 19.
ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Статья 263. Основания прекращения права собственности

1. Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего вещи другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении вещи и при утрате права собственности на вещь в иных случаях, предусмотренных законом.

2. Принудительное изъятие у собственника вещи не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся:

1) обращение взыскания на вещь по обязательствам (статья 266);

2) отчуждение вещи, которая в силу закона не может принадлежать данному лицу (статья 267);

3) выкуп бесхозяйственно содержимых объектов культурного наследия (культурных ценностей), домашних животных (статьи 268 и 269);

4) реквизиция (статья 270);

5) конфискация (статья 271);

6) национализация (статья 272)

7) выдел доли из общего имущества (пункт 4 статьи 282)

8) выкуп земельного участка для государственных и муниципальных нужд (статья 296^4)

9) прекращение права собственности на земельный участок, который не используется в соответствии с его целевым назначением (статья 296^8)

10) прекращение права собственности на земельный участок, используемый с нарушением законодательства (статья 296^9)

11) прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое помещение (статья 298^7)

12) изъятие из оборота и уничтожение контрафактных материальных носителей (пункт 4 статьи 1252)

13) изъятие из оборота и уничтожение оборудования, прочих устройств и материалов, используемых или предназначенных для нарушения исключительных прав (пункт 5 статьи 1252).

Статья 264. Приватизация государственного и муниципального имущества

Имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

При приватизации государственного и муниципального имущества предусмотренные настоящим Кодексом положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное.

Статья 265. Отказ от права собственности

Гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащую ему вещь, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения вещью без намерения сохранить какие-либо права на эту вещь.

Отказ от права собственности не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующей вещи до приобретения права собственности на нее другим лицом.

Если иное не предусмотрено законом, лицо, осуществившее утилизацию вещи, вправе возложить произведенные им в связи с эти необходимые расходы на гражданина или юридическое лицо, которые отказались от права собственности на данную вещь.

Статья 266. Обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника

1. Изъятие имущества путем обращения взыскания на него по обязательствам собственника производится на основании решения суда, если иной порядок обращения взыскания не предусмотрен законом или договором.

2. Право собственности на имущество, на которое обращается взыскание, прекращается у собственника с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество.

Статья 267. Прекращение права собственности лица на имущество, которое не может ему принадлежать

1. Если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок.

2. В случаях, когда имущество не отчуждено собственником в сроки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, такое имущество, с учетом его характера и назначения, по решению суда, вынесенному по заявлению государственного органа или органа местного самоуправления, подлежит принудительной продаже с передачей бывшему собственнику вырученной суммы либо передаче в государственную или муниципальную собственность с возмещением бывшему собственнику стоимости имущества, определенной судом, за вычетом расходов, понесенных при отчуждении имущества.

3. Если в собственности гражданина или юридического лица по основаниям, допускаемым законом, окажется вещь, на приобретение которой необходимо разрешение, а в его выдаче собственнику отказано, эта вещь подлежит отчуждению в порядке, установленном для имущества, которое не может принадлежать данному собственнику.

Статья 268. Выкуп бесхозяйственно содержимых объектов культурного наследия (культурных ценностей)

В случаях, когда собственник объектов культурного наследия (культурных ценностей) бесхозяйственно содержит эти объекты, что грозит утратой ими своего значения, такие объекты по решению суда могут быть изъяты у собственника путем выкупа, осуществляемым уполномоченным органом государственной власти, или продажи с публичных торгов.

При выкупе объектов культурного наследия (культурных ценностей) собственнику возмещается их стоимость в размере, установленном соглашением сторон, а в случае спора – судом. При продаже с публичных торгов собственнику передается вырученная от продажи сумма за вычетом расходов на проведение торгов.

Статья 269. Выкуп домашних животных при ненадлежащем обращении с ними

В случаях, когда собственник домашних животных обращается с ними в явном противоречии с установленными на основании закона правилами и принятыми в обществе нормами гуманного отношения к животным, эти животные могут быть изъяты у собственника путем их выкупа лицом, предъявившим соответствующее требование в суд. Цена выкупа определяется соглашением сторон, а в случае спора – судом.

Статья 270. Реквизиция

1. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению государственных органов Российской Федерации может быть изъято у собственника в собственность Российской Федерации в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему стоимости имущества (реквизиция).

2. Оценка, по которой собственнику возмещается стоимость реквизированного имущества, может быть оспорена им в суде.

3. Лицо, имущество которого реквизировано, вправе при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми произведена реквизиция, требовать по суду возврата ему сохранившегося имущества.

Статья 271. Конфискация

1. В случаях, предусмотренных законом, имущество может быть безвозмездно изъято у собственника по решению суда в собственность Российской Федерации в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация).

Приобретение Российской Федерацией права собственности на имущество в силу конфискации является первоначальным.

2. В случаях, предусмотренных законом, конфискация может быть произведена в административном порядке. Решение о конфискации, принятое в административном порядке, может быть оспорено в суде.

Статья 272. Национализация

1. Обращение в собственность Российской Федерации имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация), осуществляется только в случаях, установленных законом.

Приобретение Российской Федерации права собственности на имущество в силу национализации является первоначальным.

2. Национализация не допускается без предварительного полного возмещения убытков собственникам имущества.

Глава 19[1].
ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

§1. Общие положения

Статья 273. Понятие и основания возникновения общей собственности

1. Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, является общей собственностью.

2. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

3. Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

4. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, установленных законом.

5. Общая собственность возникает при смешении однородных вещей, принадлежащих двум и более лицам, если иное не предусмотрено законом или договором.

6. По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.

7. Общая собственность на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Статья 274. Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в общей собственности

Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в общей собственности, поступают в состав общего имущества на тех же условиях, на которых общее имущество, от использования которого получены указанные плоды, продукция и доходы, принадлежат сособственникам, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

При раздельном владении и пользовании имуществом, находящимся в долевой собственности, плоды, продукция и доходы, полученные от использования соответствующей части имущества, поступают в собственность ее владельца, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Указанное правило распространяется также на случаи, когда владение и пользование общим имуществом осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 278 настоящего Кодекса.

Статья 275. Расходы по содержанию имущества, находящегося в общей собственности

Каждый участник общей собственности обязан соразмерно со своей долей, а при совместной собственности – за счет общего имущества, а при его отсутствии, в равных долях, участвовать в издержках по его содержанию и сохранению, в том числе связанным с уплатой налогов и сборов, если иное не предусмотрено соглашением между сособственниками.

Статья 276. Обращение взыскания на долю в общем имуществе

Кредитор участника общей собственности при недостаточности у собственника другого имущества вправе предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания. При обращении взыскания на долю в совместной собственности кредитор может предъявить указанное требование только совместно с требованием об определении долей сособственников в общем имуществе.

Если выдел доли в натуре невозможен либо против этого возражают остальные участники общей собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга.

В случае отказа остальных участников общей собственности от приобретения доли должника кредитор вправе требовать по суду обращения

взыскания на долю должника в праве собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

§ 2. Долевая собственность

Статья 277. Определение долей в праве собственности

1. Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными.

2. Соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.

3. В силу соглашения между собственником имущества и третьим лицом (лицами) долевая собственность может быть установлена на имущество, находящееся в собственности одного лица. В этом случае размер долей сособственников в праве собственности должен обеспечивать каждому из них возможность владеть и пользоваться соразмерно принадлежащей ему доли частью общего имущества в соответствии с его назначением.

4. Участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с согласия других сособственников неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество, если иное не предусмотрено соглашением между сособственниками.

Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел.

Статья 278. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности

1. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, если иное не предусмотрено законом.

2. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю (часть доли) либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 279 настоящего Кодекса, если иное не предусмотрено законом.

Доли в праве собственности не могут быть раздроблены сособственником на части, если это влечет невозможность владеть и пользоваться частью общего имущества, соразмерной части этой доли, в соответствии с его назначением.

Статья 279. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности

1. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, если иное не установлено законом, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

2. Соглашение участников долевой собственности о владении и пользовании общим недвижимым имуществом должно быть заключено в письменной форме.

Каждый из участников долевой собственности вправе обратиться за внесением в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество условий данного соглашения.

Переход доли в праве собственности к другому сособственнику или третьему лицу прекращает соглашение о владении и пользовании недвижимым общим имуществом, кроме случаев, когда условия соответствующего соглашение были внесены в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

3. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации, если иное не предусмотрено законом.

Условия соглашения о владении и пользовании общим недвижимым имуществом, предусматривающие предоставление сособственнику во владение и пользование части имущества, явно несоразмерной его доле в праве собственности, ничтожны.

4. Участники долевой собственности вправе также установить такой порядок владения и пользования общим имуществом, при котором общее имущество (части общего имущества) предоставляется во владение и пользование нескольким сособственникам, но на разные периоды времени.

Статья 280. Преимущественное право покупки

1. При продаже доли (части доли) в праве собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Публичные торги для продажи доли в праве собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью третьей статьи 275 настоящего Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.

2. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

3. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке принудительного выкупа указанной доли у ее обладателя по цене отчуждения доли участником долевой собственности.

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

5. Правила настоящей статьи применяются также при отчуждении доли по иному возмездному договору, если иное не вытекает из существа данного договора.

Статья 281. Момент перехода доли в праве собственности на имущество к приобретателю по договору

Доля в праве собственности на движимое имущество переходит к приобретателю по договору с момента заключения договора, если соглашением сторон не предусмотрено иное.

Доля в праве собственности на недвижимое имущество переходит к приобретателю по договору с момента государственной регистрации данного перехода.

Статья 282. Раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли

1. Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними, если иное не предусмотрено законом.

2. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества, если иное не предусмотрено законом.

3. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

4. Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию.

5. Сособственник утрачивает долю в праве собственности на движимое имущество с момента получения компенсации, а долю в праве собственности на недвижимое имущество – с момента государственной регистрации перехода доли к остальным собственникам.

Статья 283. Собственность крестьянского (фермерского) хозяйства

1. Имущество крестьянского (фермерского) хозяйства находится в общей долевой собственности его членов.

2. В долевой собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства находятся земельный участок, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственная и иная техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и другое имущество, приобретенное для хозяйства на общие средства его членов.

3. Плоды, продукция и доходы, полученные в результате деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, являются общим имуществом членов крестьянского (фермерского) хозяйства и используются по соглашению между ними.

Статья 284. Раздел имущества крестьянского (фермерского) хозяйства

1. При прекращении крестьянского (фермерского) хозяйства в связи с выходом из него всех его членов или по иным основаниям общее имущество подлежит разделу по правилам, предусмотренным статьей 281 настоящего Кодекса.

2. Земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству, при выходе одного из его членов из хозяйства разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в праве собственности на это имущество.

3. Доли членов крестьянского (фермерского) хозяйства в праве собственности на имущество хозяйства признаются равными, если соглашением между ними не установлено иное.

§ 3. Совместная собственность

Статья 285. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности

1. Участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом.

2. Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом.

3. Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не установлено законом и не вытекает из соглашения участников совместной собственности. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию другого участника по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом.

Статья 286. Раздел имущества, находящегося в совместной собственности, и выдел из него доли

1. Раздел общего имущества между участниками совместной собственности, а также выдел доли одного из них могут быть осуществлены после определения доли каждого из участников в праве на общее имущество.

2. При разделе общего имущества и выделе из него доли, если иное не предусмотрено законом или соглашением участников, их доли признаются равными.

3. Основания и порядок раздела общего имущества и выдела из него доли определяются по правилам статьи 281 настоящего Кодекса.

Статья 287. Общая собственность супругов

1. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества.

Каждый из супругов вправе требовать государственной регистрации совместной собственности на недвижимое имущество, нажитое супругами во время брака.

2. Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования, является его собственностью.

Вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и т.п.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные во время брака за счет общих средств супругов, признаются собственностью того супруга, который ими пользовался.

Имущество каждого из супругов может быть признано их совместной собственностью, если будет установлено, что в течение брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т.п.). Настоящее правило не применяется, если договором между супругами предусмотрено иное.

Исключительное право на результат интеллектуальной деятельности, принадлежащее автору такого результата (статья 1228), не входит в общее имущество супругов. Однако доходы, полученные от использования такого результата в период брака, являются совместной собственностью супругов, если договором между ними не предусмотрено иное.

3. По обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество, находящееся в его собственности, а также на его долю в общем имуществе супругов, которая причиталась бы ему при разделе этого имущества.

4. Правила определения долей супругов в общем имуществе при его разделе и порядок такого раздела устанавливаются семейным законодательством.

Глава 19^2.
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИНЫЕ ПРИРОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ

Статья 288. Основные положения о праве собственности на земельный участок

1. Собственник земельного участка вправе владеть, пользоваться и распоряжаться им, совершать любые действия с земельным участком, не противоречащие закону и не нарушающие права и законные интересы других лиц. Права собственника земельного участка могут быть ограничены законом в публичных интересах или в интересах соседей.

2. Собственник осуществляет свои правомочия в отношении земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, а также с учетом природоохранных требований.

Отнесение земельного участка к категории в зависимости от его целевого назначения осуществляется на основании закона и в установленном им порядке.

2. Право собственности на земельный участок возникает по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом.

3. При естественном наносе (намыве) земли водным потоком, а равно при обмелении водного объекта, приращение земельного участка поступает в собственность собственника земельного участка, имеющего береговую линию с соответствующим водным объектом.

4. Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении земельного участка собственником, отказе собственника от права собственности на земельный участок и по другим основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом.

Право собственности на земельный участок прекращается при его искусственном или естественном затоплении водой, приведшем к образованию водного объекта.

5. Земельные участки, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц, муниципальных образований или в собственности субъектов Российской Федерации, являются собственностью Российской Федерации.

Статья 289. Земельный участок как объект права собственности

1. Объектом права собственности может являться участок поверхности земли, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке, прошедший государственный кадастровый учет[2].

2. Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящийся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и находящиеся на нем растения.

3. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законом и не нарушает прав других лиц.

4. Собственник земельного участка является собственником находящихся на нем зданий и сооружений, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Отчуждение земельного участка его собственником, являющимся также собственником зданий и сооружений, находящихся на земельном участке, не допускается без одновременного отчуждения этих зданий и сооружений.

---

[2] Для вводного закона – приравнять ранее учтенные права на земельные участки к участкам, прошедшим кадастровый учет.

Статья 290. Земельные участки общего пользования. Доступ на земельный участок

1. Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, нормативными актами субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, а также собственником соответствующего земельного участка.

2. Если земельный участок, находящийся в собственности гражданина или юридического лица, не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

3. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования (пункт 3 статьи 309). Граждане имеют право свободно пользоваться такой береговой полосой для передвижения и пребывания около водных объектов общего пользования.

Статья 291. Возникновение и прекращение права собственности при разделе земельного участка, выделе земельного участка и соединении земельных участков

1. В случае раздела земельного участка, принадлежащего лицу на праве собственности, на несколько земельных участков право собственности на первоначальный земельный участок прекращается с момента возникновения (государственной регистрации) права собственности такого лица на вновь образованные земельные участки.

2. В случае образования нового земельного участка путем соединения нескольких земельных участков, принадлежащих лицу на праве собственности, право собственности на первоначальные земельные участки прекращается с момента возникновения (государственной регистрации) права собственности такого лица на вновь образованный земельный участок.

3. В случае выдела земельного участка в счет выдела доли участника долевой собственности на земельный участок право собственника выделенного земельного участка на первоначальный земельный участок прекращается с момента государственной регистрации права собственности такого лица на выделенный земельный участок. Общая собственность других сособственников в отношении оставшегося земельного участка сохраняется с учетом изменившегося размера долей в праве собственности и изменения в размере земельного участка.

Статья 292. Застройка земельного участка

Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка.

Статья 293. Права на земельные участки лиц, не являющихся их собственниками

1. Земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Кодексом.

2. Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет права владения и пользования или права пользования земельным участком на условиях и в пределах, предусмотренных законом или договором с собственником.

Статья 294. Преимущественное право собственника земельного участка и собственника здания или сооружения

Собственник здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем ему на праве собственности, имеет преимущественное право приобретения земельного участка в порядке, предусмотренном статьей 279 настоящего Кодекса.

Собственник земельного участка, на котором расположены здания или сооружения, не принадлежащие ему на праве собственности, имеет преимущественное право приобретения здания или сооружения в порядке, предусмотренном статьей 279 настоящего Кодекса.

Статья 295. Ограничения права собственности на земельный участок в пользу соседей

1. Для защиты интересов собственников и иных владельцев соседних земельных участков устанавливаются ограничения прав собственника земельного участка. Собственник земельного участка не вправе запрещать воздействие исходящих с соседнего земельного участка газов, паров, запахов, дыма, копоти, тепла, шумов, вибрации и иных подобных воздействий, если они не оказывают влияния или оказывают такое влияние на использование его земельного участка, которое не превышает разумного, исходя из

установленных нормативов, природы и местоположения земельных участков или из местного обычая.

Соседними земельными участками в целях установления ограничений права собственности признаются земельные участки, как соприкасающиеся, так и не соприкасающиеся друг с другом, если последствия использования (эксплуатации) одного из участков оказывают влияние на использование другого участка.

2. В случае, когда исходящее с соседнего земельного участка влияние выходит за указанные в пункте первом настоящей статьи пределы, собственник или иной владелец земельного участка вправе требовать устранения препятствий в пользовании объектом недвижимости (статья 230).

Статья 296. Виды ограничений права собственности на земельный участок в пользу соседей

1. Собственник земельного участка обязан, если соглашением с владельцем земельного участка не предусмотрено иное:

не возводить здания или сооружения, в отношении которых явно следует, что их существование или использование будет иметь своим следствием недопустимое воздействие на соседний земельный участок, а также принять меры по предотвращению вреда, который может быть причинен соседнему участку ненадлежаще содержащимся собственником существующим зданием (сооружением), в том числе снести существующее здание (сооружение), оказывающее недопустимое воздействие на соседний земельный участок;

устранять опасность обрушения здания или сооружения либо его части на соседний участок;

допускать на земельный участок владельца соседнего участка для производства земляных и иных работ в целях доступа к подземной части здания, строения или сооружения, расположенного на соседнем земельном участке, при необходимости осуществления его ремонта, если такие работы не могут быть осуществлены иным способом;

свободно пропускать воду, поступающую естественным образом на участок с соседнего земельного участка, расположенного выше;

не осуществлять подсыпание земли на свой земельный участок, нарушающее естественные стоки или препятствующее им;

не осуществлять возведение зданий (сооружений) или посадок таким образом, что может ухудшить состояние соседнего участка или нарушить устойчивость расположенных на нем зданий (сооружений) или посадок;

не углублять свой земельный участок таким способом, что грунт соседнего участка лишится опоры;

не сооружать колодцы таким образом, чтобы это препятствовало поступлению воды в колодец на соседнем участке;

не возводить канализационных сооружений, приводящих к загрязнению соседнего участка;

воздерживаться от иных действий, которые могут привести к нарушению прав соседей.

2. Собственник земельного участка имеет право, если соглашением с владельцем соседнего земельного участка не предусмотрено иное:

собирать плоды, упавшие на земельный участок с дерева или куста, расположенного на соседнем участке;

срезать и оставлять себе корни дерева или куста, проникшие с соседнего участка, препятствующие использованию земельного участка;

требовать от собственника соседнего участка, чтобы он своими действиями не изменял притока света на земельный участок и не сужал открывающегося с него вида, если это выходит за разумные пределы;

требовать от собственника соседнего участка участвовать в строительстве или в разумных расходах на строительство общей стены (изгороди) между земельными участками или в установлении иной разделительной линии между земельными участками (постановке иных межевых знаков на общих границах), а также в эксплуатации (разумных расходах по эксплуатации) таких объектов.

Статья 296^1. Ограничения права собственности на земельный участок в публичных интересах

1. Права собственника земельного участка могут быть ограничены в публичных интересах в целях, предусмотренных абзацем вторым пункта 2 статьи 1 настоящего Кодекса.

В порядке установления ограничений в публичных интересах земельный участок может быть изъят в порядке реквизиции либо временно занят с лишением собственника возможности осуществлять права по владению, пользованию и распоряжению земельным участком (статья 296^2).

В публичных интересах могут также устанавливаться ограничения в отношении владения и (или) пользования участком без изъятия земельного участка (статья 296^3).

2. Основания ограничений прав собственника в публичных интересах определяются настоящим Кодексом и иными законами.

Статья 296^2. Реквизиция земельного участка. Временное занятие земельного участка

1. В случаях и в порядке, установленном статьей 270 настоящего Кодекса, земельный участок может быть изъят у собственника в целях защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи с чрезвычайными обстоятельствами угроз (реквизиция).

2. При прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми осуществлена реквизиция, собственник вправе требовать в судебном порядке возврата ему земельного участка.

В случае невозможности возврата земельного участка его собственнику при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми осуществлена реквизиция, собственнику по его заявлению предоставляется в собственность другой земельный участок. Разница в стоимости реквизированного и предоставленного земельного участка подлежит учету при расчетах с собственником земельного участка.

3. При наличии обстоятельств и в целях, указанных в пункте 1 настоящей статьи, при отсутствии необходимости реквизиции земельного участка он может быть временно занят по решению уполномоченного исполнительного органа государственной власти с возмещением собственнику убытков, причиненных таким временным занятием.

При прекращении обстоятельств, послуживших основанием временного занятия, земельный участок подлежит незамедлительному возврату собственнику.

Статья 296[3]. Ограничения права собственности на земельный участок в публичных интересах без изъятия участка у собственника

1. Права собственника земельного участка могут быть ограничены в публичных интересах с сохранением его права собственности на земельный участок. В публичных интересах могут быть ограничены право владения и (или) пользования земельным участком с сохранением за собственником возможности распоряжения земельным участком. Такое ограничение устанавливается в случае, когда публичные интересы не могут быть реализованы установлением вещного или обязательственного права в отношении земельного участка, и должно осуществляться способом, наименее обременительным для собственника земельного участка.

Переход права собственности на земельный участок к другому лицу не влияет на содержание ограничений права собственности на такой участок, установленных в публичных интересах.

2. Ограничения права собственности на земельный участок, предполагающие доступ на земельный участок (допуск к пользованию земельным участком) других лиц без разрешения собственника, устанавливаются в следующих целях:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) временного пользования земельным участком в целях проведения научно-исследовательских или проектно-изыскательских работ.

Если по мнению собственника земельного участка установленные ограничения являются излишне обременительными, собственник вправе требовать принудительного выкупа его земельного участка по цене, определяемой в соответствии со статьей 296^4 настоящего Кодекса.

3. Исходя из особенностей земельного участка как природного объекта могут устанавливаться ограничения права собственности на земельный участок, предполагающие совершение собственником действий или отказ от совершения им действий в отношении земельного участка:

- особые условия использования участка и режим хозяйственной деятельности в охранных, в том числе водоохранных, санитарно-защитных зонах;

- особые условия охраны животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных.

4. В зависимости от цели и характера ограничений права собственности они устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Решение об установлении ограничений права собственности на земельный участок в публичных интересах без изъятия земельного участка принимается нормативно-правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления.

Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, уполномоченные принимать решения об установлении ограничений права собственности на земельный участок, порядок установления ограничений прав собственника земельного участка, случаи выплаты и размер компенсации при установлении таких ограничений определяются законом и иными правовыми актами. Споры о размере компенсации рассматриваются судом.

6. Об установлении и прекращении действия указанных в настоящей статье ограничений права собственности на земельный участок в публичных интересах без изъятия земельного участка у собственника вносится отметка в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 296^4. Выкуп земельного участка для государственных и муниципальных нужд

1. Земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд путем выкупа.

Изъятие земельных участков путем выкупа осуществляется в случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии иной возможности размещения этих объектов:

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

объекты использования атомной энергии;

объекты обороны и безопасности;

объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

объекты, обеспечивающие статус и защиту государственной границы Российской Федерации;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.

3) иными обстоятельствами в установленных законом случаях.

В зависимости от того, для чьих нужд изымается земля, выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

2. Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления.

Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, уполномоченные принимать решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, порядок подготовки и принятия этих решений определяются законом и иными правовыми актами.

3. Собственник земельного участка должен быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка, письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения установленного настоящим пунктом срока со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

4. О решении федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд вносится отметка в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Собственник земельного участка должен быть извещен об осуществленной отметке с указанием ее даты.

Статья 296^5. Права собственника земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд

Собственник земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его целевым назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка (статья 296^4) затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

Статья 296^6. Выкупная цена земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд

1. Плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка. Соглашение включает обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок. Право собственности собственника земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, может быть прекращено только после уплаты ему выкупной цены.

2. При определении выкупной цены в нее включается средняя за три года, предшествующие решению о выкупе, рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

3. По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Статья 296^{7}. Выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд по решению суда

Если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд. Иск о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в течение трех лет с момента направления собственнику участка уведомления, указанного в пункте 3 статьи 296^{4} настоящего Кодекса.

Статья 296^{8}. Прекращение права собственности на земельный участок, который не используется в соответствии с его целевым назначением

Право собственности на земельный участок может быть прекращено принудительно в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение пяти лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Статья 296^{9}. Прекращение права собственности на земельный участок, используемый с нарушением законодательства

Право собственности на земельный участок может быть прекращено принудительно, если земельный участок используется не в соответствии с его целевым назначением, его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки либо осуществляется с иным грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных законом.

Статья 296^{10}. Порядок прекращения права собственности на земельный участок ввиду его ненадлежащего использования

1. Орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный принимать решения о принудительном прекращении права собственности на земельный участок по основаниям, предусмотренным статьями 296^{9}, 296^{10} настоящего Кодекса, а также порядок обязательного

заблаговременного предупреждения собственников участков о допущенных нарушениях определяются законом.

2. Если собственник земельного участка письменно уведомит орган, принявший решение о принудительном прекращении права собственности на земельный участок, о своем согласии исполнить это решение, участок подлежит продаже с торгов.

3. Если собственник земельного участка не согласен с решением о принудительном прекращении его права собственности на земельный участок, орган, принявший соответствующее решение, может предъявить требование о продаже участка в суд.

4. При продаже земельного участка по основаниям, предусмотренным статьями 296^{9} и 296^{10} настоящего Кодекса, вместе с ним продаются здания и сооружения, расположенные на земельном участке, принадлежащие собственнику земельного участка на праве собственности. Собственнику земельного участка выплачиваются средства, вырученные от продажи, за вычетом расходов на проведение торгов по продаже участка.

Статья 296^{11}. Отказ собственника от права собственности на земельный участок

1. Отказ от права собственности на земельный участок (статья 264) осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Отказ от права собственности на земельный участок является одновременно отказом от права собственности на здания и сооружения, расположенные на земельном участке и принадлежащие его собственнику. Право собственности на этот земельный участок и расположенные на нем здания и сооружения прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права.

2. Если иное не предусмотрено законом, земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью муниципального образования, на территории которого расположен земельный участок.

В субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге земельный участок, от права собственности на который собственник отказался, является с даты государственной регистрации прекращения права собственности на него собственностью соответственно субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы, субъекта Российской Федерации – города федерального значения Санкт-Петербурга, если законодательством указанных субъектов Российской Федерации не установлено, что такой земельный участок является собственностью муниципального образования, находящегося на территории одного из указанных субъектов Российской Федерации.

Статья 296[12]. Право собственности на участки недр

1. Участком недр как объектом права собственности является участок, представляющий собой геометризованный блок недр, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке, прошедший государственный кадастровый учет.

Право собственности на участки недр устанавливается в соответствии с законом о недрах.

2. Собственник земельного участка имеет на участок недр, расположенный под этим земельным участком, права, определяемые в соответствии с настоящим Кодексом и законом о недрах, в том числе право на добычу общераспространенных полезных ископаемых и пресных подземных вод в целях их использования для собственных нужд.

3. Правила настоящего Кодекса о праве собственности на земельные участки применяются к отношениям собственности, объектом которых являются участки недр, если иное не предусмотрено законом и не вытекает из существа отношений.

Статья 296[13]. Право собственности на водные объекты

1. Водным объектом как объектом права собственности является покрытый водами участок земель водного фонда в пределах береговой линии, прошедший государственный кадастровый учет.

Береговая линия водного объекта определяется в соответствии с водным законодательством.

Водные объекты, не находящиеся в соответствии с законом в собственности граждан, юридических лиц, муниципальных образований или субъектов Российской Федерации, являются собственностью Российской Федерации.

2. Поверхностные воды и покрытые ими земли, не отнесенные к землям водного фонда, не образуют водного объекта и являются частью земельного участка, в границах которого они находятся. К такому земельному участку применяются правила настоящего Кодекса о праве собственности на земельные участки.

3. Водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, если иное не предусмотрено законом. Граждане имеют право свободного доступа к таким водным объектам и могут бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено законом.

4. Правила настоящего Кодекса о праве собственности на земельные участки применяются к отношениям собственности, объектом которых являются водные объекты, если иное не предусмотрено законом и не вытекает из существа отношений.

Статья 296[14]. Право собственности на земельные участки лесного фонда

Собственник земельного участка лесного фонда осуществляет владение, пользование и распоряжение таким участком в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.

Земельные участки лесного фонда, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование, аренду или в безвозмездное срочное пользование для использования лесов. Виды использования лесов определяются законом.

Статья 296[15]. Правовой режим животных в состоянии естественной свободы

Животные в состоянии естественной свободы, находящиеся в границах земельного участка, не признаются объектами права собственности и иных гражданских прав.

Глава 19[3].
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗДАНИЕ ИЛИ СООРУЖЕНИЕ

Статья 297. Основные положения о праве собственности на здание или сооружение.

1. Право собственности на здание или сооружение возникает с момента государственной регистрации и принадлежит собственнику земельного участка, если иное не установлено законом.

2. Собственник здания или сооружения вправе передать во временное владение и пользование или пользование часть здания или сооружения при условии индивидуализации указанной части в договоре.

3. Отчуждение здания или сооружения его собственником, являющимся также собственником земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, не допускается без одновременного отчуждения этого земельного участка.

Статья 297[1]. Пользование чужим земельным участком собственником здания или сооружения

1. Собственник здания или сооружения, находящегося на земельном участке, принадлежащем другому лицу, пользуется данным земельным

участком на условиях и в объеме, предусмотренных соответствующим вещным правом или договором с собственником земельного участка.

2. Собственник здания или сооружения, не имеющий соответствующего вещного права или договора с собственником земельного участка, вправе владеть и пользоваться земельным участком в объеме, необходимом для обеспечения его доступа к указанному зданию или сооружению. Собственник земельного участка вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от собственника здания или сооружения соразмерную плату за владение и пользование земельным участком.

Собственник здания или сооружения вправе требовать по своему выбору от собственника земельного участка предоставления ему право постоянного владения и пользования или права аренды земельного участка, необходимого для обеспечения доступа к зданию или сооружению.

3. Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику здания или сооружения права на расположенный под ним земельный участок.

4. Собственник здания или сооружения, находящегося на чужом земельном участке, имеет право им владеть, пользоваться и распоряжаться по своему усмотрению, в том числе сносить и реконструировать принадлежащее ему здание или сооружение, постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором.

5. Повреждение (гибель) здания или сооружения, находящегося на чужом земельном участке, не влечет прекращения прав собственника здания или сооружения на земельный участок. Собственник поврежденного (погибшего) здания или сооружения имеет право на его восстановление без согласия собственника земельного участка.

Права собственника поврежденного (погибшего) здания или сооружения на земельный участок прекращаются, если указанное лицо не приступило к восстановлению здания или сооружения в течение пяти лет с момента его повреждения (гибели).

Статья 297^2. Основные положения о праве собственности на объект незавершенного строительства

1. Право собственности на объект незавершенного строительства принадлежит собственнику земельного участка, если иное не предусмотрено законом.

2. Право собственности на объект незавершенного строительства возникает с момента государственной регистрации указанного права. Собственник вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства, если

соответствующий объект отвечает признакам недвижимого имущества, указанным в статье 130 настоящего Кодекса.

3. Собственник объекта незавершенного строительства обязан в разумный срок завершить строительство указанного объекта.

При неисполнении указанной обязанности орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости завершить строительство объекта недвижимости, а также назначить собственнику соразмерный срок для его завершения.

Если собственник без уважительных причин не завершит строительство объекта недвижимости в установленный срок, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого объекта незавершенного строительства с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Глава 19[4].
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 298. Основные положения о праве собственности на помещения

1. Помещением признается часть здания и сооружения, ограниченная трехмерным замкнутым контуром, пригодная для использования.

2. Право собственности на помещение возникает с момента его государственной регистрации.

Государственная регистрация права собственности на помещение во вновь возведенном здании может быть произведена только после государственной регистрации права собственности на здание, в котором расположено данное помещение.

Государственная регистрация права собственности на помещение прекращает право собственности на здание, где находится данное помещение.

Государственная регистрация права собственности на здание за собственником всех помещений в здании прекращает право собственности указанного лица на помещения.

3. Собственнику помещения принадлежит доля в праве собственности на общее имущество здания с момента государственной регистрации его права собственности на помещение.

4. Собственник помещения владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением.

5. Помещение, предназначенное в основном для обслуживания других помещений, признается вспомогательным.

Статья 298[1]. Основные положения о праве собственности на жилые помещения

1. Жилым помещением признается помещение, предназначенное для проживания граждан.

Гражданин – собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Жилые помещения могут передаваться собственником в пользование другим лицам для проживания граждан на основании договора.

2. К жилым помещениям могут быть отнесены только помещения, пригодные для проживания. Пригодность помещения для проживания определяется в соответствии с жилищным законодательством.

К числу жилых помещений не могут быть отнесены вспомогательные помещения.

3. Пользование жилым помещением для целей, не связанных с проживанием граждан, допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

Статья 298[2]. Виды жилых помещений

1. Жилыми помещениями признаются квартира и комната.

2. Квартирой признается жилое помещение из одной или нескольких комнат и вспомогательных помещений с отдельным входом, которое составляет обособленную часть здания. Право собственности на квартиру возникает с момента его государственной регистрации.

3. Комнатой признается жилое помещение, расположенное в квартире.

Право собственности на комнату возникает с момента его государственной регистрации. Государственная регистрация права собственности на комнату прекращает право собственности на квартиру, в которой находится данная комната. Собственник квартиры не вправе требовать государственной регистрации права собственности на расположенные в ней комнаты, если иное не предусмотрено законом.

4. Квартира, состоящая из комнат, в отношении которых зарегистрировано право собственности, признается коммунальной.

Коммунальная квартира не признается объектом гражданских прав и не может быть предметом сделок.

Вспомогательные помещения коммунальной квартиры признаются общим имуществом собственников комнат.

Статья 298[3]. Права членов семьи собственников жилого помещения

1. Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на праве социального пользовладения.

2. Отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Статья 298[4]. Основные положения о праве собственности на нежилые помещения

1. Нежилым помещением признается помещение, предназначенное для целей, не связанных с проживанием граждан.

2. Собственник нежилого помещения не вправе использовать указанное помещение в целях, которые нарушают права и интересы лиц, проживающих в жилых помещениях, находящихся в том же здании, в частности, размещать в нем промышленное производство.

Статья 298[5]. Общее имущество здания

1. Вспомогательные помещения, а также не входящие в состав иных помещений несущие конструкции здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающие более одного помещения, находятся в общей долевой собственности собственников помещений в здании.

2. Собственники помещений совместно владеют и пользуются общим имуществом здания в соответствии с его назначением.

3. Вспомогательные помещения, пригодные для самостоятельного использования, могут быть предоставлены в пользование третьим лицам по решению, принятому двумя третями голосов собственников помещений в здании, если это не нарушает права и интересы собственников иных помещений.

Количество голосов, принадлежащих собственнику помещения, пропорционально размеру принадлежащей ему доли, определяемому в соответствии с пунктом 4 настоящей статьи.

Собственники помещений не вправе отчуждать, а также иным образом распоряжаться общим имуществом здания, если иное не предусмотрено законом.

4. Доля собственника помещения в праве собственности на общее имущество здания пропорциональна доле общей площади принадлежащего ему помещения в общей площади здания.

Размер долей собственников помещений в праве собственности на общее имущество здания может быть изменен с учетом характеристик помещения (высота потолка, этаж и т.п.) по соглашению между ними или в судебном порядке.

5. Собственник помещения не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество здания, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на принадлежащее ему помещение.

Собственник помещения не вправе требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества здания.

6. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, правила настоящей статьи применяются к земельному участку под зданием, находящимся в общей долевой собственности собственников помещений в здании, а также к общему имуществу коммунальной квартиры.

Статья 298[6]. Права собственников помещений на земельный участок под зданием

1. Земельный участок, необходимый для использования здания, находится в общей долевой собственности собственников помещений в здании, если иное не предусмотрено законом.

2. Собственнику помещения принадлежит доля в праве собственности на земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположено здание, с момента государственной регистрации его права собственности на помещение. Если к моменту государственной регистрации права собственности на помещение земельный участок не сформирован, то собственник помещения приобретает долю в праве собственности на земельный участок под зданием с момента проведения кадастрового учета.

Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен кадастровый учет, собственники помещений вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими здания, а также объектов, входящих в состав общего имущества здания.

Собственники помещений вправе защищать свое владение земельным участком против третьих лиц.

Статья 298[7]. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое помещение

Если собственник помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно содержит помещение, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить

нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Подраздел 4. Отдельные виды вещных прав

Глава 20.

ПРАВО ПОСТОЯННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 299. Право постоянного владения и пользования

1. Право постоянного владения и пользования есть право владения и пользования чужим земельным участком (иным природным объектом) для целей ведения сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, организации рыболовства, рыбоводства, охоты, создания особо охраняемых территорий и геологических объектов, а также для иных целей, предусмотренных законом, достижение которых связано с использованием природных свойств и качеств земельного участка или иного природного объекта.

2. Право постоянного владения и пользования устанавливается по воле собственника, а в случаях, предусмотренных законом, - по иным основаниям.

Право постоянного владения и пользования подлежит государственной регистрации.

3. Собственник земельного участка сохраняет право распоряжения земельным участком, переданным в постоянное владение и пользование.

4. Правила настоящего Кодекса о постоянном владении и пользовании земельным участком применяются к постоянному владению и пользованию участком недр или водным объектом, если иное не предусмотрено законом.

Статья 299[1]. Права и обязанности субъекта права постоянного владения и пользования земельным участком

1. Субъект права постоянного владения и пользования земельным участком обязан использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не допуская ухудшения

качественных характеристик земельного участка, а в случае, установленном договором, - осуществлять улучшения земельного участка.

Субъект права постоянного владения и пользования земельным участком обязан вносить установленную плату за право постоянного владения и пользования земельным участком.

2. Субъект права постоянного владения и пользования земельным участком вправе осуществлять изменения земельного участка в процессе владения и пользования им, если такие изменения направлены на улучшение природных свойств и качеств земельного участка.

Возведение субъектом права постоянного владения и пользования на земельном участке зданий или сооружений допускается при условии предоставления этому лицу права застройки собственником земельного участка (глава 20^1 настоящего Кодекса).

3. Субъект права постоянного владения и пользования земельным участком приобретает в собственность плоды, продукцию и доходы, полученные от использования земельного участка.

Субъект права постоянного владения и пользования земельным участком осуществляет права собственника земельного участка в отношении использования недр под земельным участком.

Статья 299^2. Существенные условия договора об учреждении права постоянного владения и пользования земельным участком. Государственная регистрация права постоянного владения и пользования земельным участком

1. Существенными условиями договора об учреждении права постоянного владения и пользования земельным участком являются условия: о земельном участке; о целевом характере использования земельного участка; о сроке права постоянного владения и пользования; о плате за право постоянного владения и пользования.

2. При осуществлении государственной регистрации права постоянного владения и пользования земельным участком в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество вносятся сведения о характере использования земельного участка субъектом права постоянного владения и пользования; сроке права постоянного владения и пользования; о размере платы за право постоянного владения и пользования или порядке ее определения и о порядке ее пересмотра.

Статья 299^3. Срок права постоянного владения и пользования земельным участком

1. Право постоянного владения и пользования устанавливается без указания срока, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

2. По соглашению межу собственником земельного участка и субъектом права постоянного владения и пользования земельным участком при

установлении права постоянного владения и пользования может быть установлен срок права постоянного владения и пользования. Указанный срок не может быть менее 50 лет.

Статья 299[4]. Плата за право постоянного владения и пользования земельным участком

1. Право постоянного владения и пользования земельным участком предоставляется за плату, размер и периодичность внесения которой определяются сторонами.

Плата за право постоянного владения и пользования устанавливается в форме ежегодных платежей или в форме установленной доли плодов, продукции и доходов, полученных в результате использования земельного участка.

Законом может быть установлено, что размер платы за право постоянного владения и пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, не превышает размера земельного налога.

2. Размер платы или порядок ее определения может изменяться по соглашению сторон не чаще, чем один раз в 10 лет. При недостижении соглашения сторон о пересмотре размера платы за право постоянного владения и пользования он может быть пересмотрен судом.

При изменении размера платы принимается во внимание доходность вида деятельности, осуществляемого на земельном участке, переданном в постоянное владение и пользование.

3. В случае утраты значительной частью земельного участка природных свойств и качеств, которые необходимы для использования его по целевому назначению, размер платы может быть уменьшен по требованию субъекта права постоянного владения и пользования земельным участком.

Статья 299[5]. Распоряжение правом постоянного владения и пользования земельным участком

1. Право постоянного владения и пользования земельным участком может быть отчуждено субъектом права постоянного владения и пользования земельным участком или передано им в залог, а также продано с публичных торгов.

Раздел права постоянного владения и пользования земельным участком и выдел доли в таком праве не допускается.

При учреждении права постоянного владения и пользования может быть установлено ограничение на отчуждение или передачу в залог права постоянного владения и пользования, которое действует не более 50 лет.

2. На право постоянного владения и пользования земельным участком может быть обращено взыскание, в том числе путем продажи с публичных торгов.

3. Право постоянного владения и пользования переходит в порядке универсального правопреемства при реорганизации юридического лица и по наследству.

4. Субъект права постоянного владения и пользования земельным участком вправе сдавать земельный участок в аренду.

В случае установления права постоянного владения и пользования без указания срока договор аренды может быть заключен на срок не более 5 лет. В случае установления права постоянного владения и пользования на определенный срок договор аренды может быть заключен на срок, не превышающий остающийся срок права постоянного владения и пользования, но не более чем на 5 лет.

При прекращении права постоянного владения и пользования договор аренды прекращается.

Статья 299[6]. Прекращение права постоянного владения и пользования земельным участком

1. Право постоянного владения и пользования прекращается в случае такого изменения природных свойств и качеств земельного участка, которое привело к невозможности его использования в соответствии с целевым назначением земельного участка.

2. Право постоянного владения и пользования может быть досрочно прекращено по требованию субъекта права постоянного владения и пользования земельным участком в случае такого изменения природных свойств и качеств значительной части земельного участка, которое привело к невозможности ее использования в соответствии с целевым назначением.

3. Право постоянного владения и пользования, установленное на определенный срок, прекращается истечением срока, на который оно установлено.

4. Право постоянного владения и пользования может быть прекращено по соглашению между собственником земельного участка и субъектом права постоянного владения и пользования земельным участком.

5. Гражданин - субъект права постоянного владения и пользования земельным участком может потребовать прекращения права постоянного владения и пользования земельным участком. Требование о прекращении права должно быть заявлено не менее чем за год до прекращения данного права.

Юридическое лицо - субъект права постоянного владения и пользования земельным участком может потребовать прекращения права постоянного владения и пользования земельным участком с выплатой собственнику соответствующей компенсации. Требование о прекращении права должно быть заявлено не менее чем за три года до прекращения данного права.

Требование о прекращении права постоянного владения и пользования земельным участком не может быть заявлено субъектом права постоянного владения и пользования, если ограничение одностороннего прекращения установлено договором об ипотеке или вытекает из него.

6. Право постоянного владения и пользования может быть прекращено по инициативе собственника земельного участка в случае, когда субъект права постоянного владения и пользования земельным участком не осуществляет улучшение земельного участка или допускает его ухудшение либо не вносит установленную плату за два года подряд.

Собственник земельного участка обязан направить субъекту права постоянного владения и пользования земельным участком уведомление о нарушении, содержащее требование об устранении соответствующего нарушения и срок для его устранения, который не может составлять менее шести месяцев. В случае неустранения субъектом права постоянного владения и пользования земельным участком допущенного им нарушения в срок, установленный собственником земельного участка, собственник имеет право прекратить право постоянного владения и пользования в судебном порядке.

7. Право постоянного владения и пользования земельным участком прекращается в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо его реквизиции.

8. При продаже земельного участка с публичных торгов право постоянного владения и пользования не прекращается.

Статья 299^{7}. Последствия прекращения права постоянного владения и пользования земельным участком

1. При прекращении права постоянного владения и пользования земельным участком все улучшения земельного участка (посадки, результаты работ), осуществленные субъектом права постоянного владения и пользования земельным участком, сохраняются за собственником земельного участка без выплаты компенсации за них. Договором об учреждении права постоянного владения и пользования или соглашением сторон о прекращении права постоянного владения и пользования может быть установлена обязанность собственника по уплате компенсации.

В случае прекращения права постоянного владения и пользования земельным участком по основаниям, предусмотренным пунктом 6 статьи 299^{6}, выплата компенсации не осуществляется.

2. В случае прекращения права постоянного владения и пользования земельным участком по основаниям, предусмотренным пунктом 7 статьи 299^{6}, орган, принявший решение об изъятии земельного участка, осуществляет выплату субъекту права постоянного владения и пользования компенсации за досрочное прекращение права постоянного владения и пользования земельным участком наряду с выплатой компенсации собственнику земельного участка.

Размер компенсации определяется по правилам пункта 2 статьи 296[6] настоящего Кодекса.

Глава 20[1].
ПРАВО ЗАСТРОЙКИ

Статья 300. Право застройки земельного участка

1. Право застройки есть право возведения здания или сооружения на чужом земельном участке.

Право застройки может предполагать возведение на чужом земельном участке нескольких зданий и сооружений.

В отношении одного земельного участка может быть установлено несколько прав застройки.

2. Право застройки может быть предоставлено только лицу, которому соответствующий земельный участок принадлежит на праве постоянного владения и пользования.

Здания и сооружения, возведенные на основании права застройки, принадлежат субъекту права застройки на праве собственности в течение срока действия права застройки.

3. Субъект права застройки вправе осуществить государственную регистрацию права собственности на помещения в здании, возведенном на основании права застройки. В этом случае собственники помещений признаются участниками права застройки, а их права на помещения определяются в соответствии с главой 19[4] ГК.

4. Право застройки земельного участка устанавливается на основании договора об учреждении права застройки.

Право застройки подлежит государственной регистрации.

5. Собственник земельного участка сохраняет право распоряжения земельным участком, в отношении которого установлено право застройки.

6. Правила настоящего Кодекса о застройке земельного участка применяются к застройке участка недр или водного объекта, если иное не предусмотрено законом.

Статья 300[1]. Права и обязанности субъекта права застройки

1. Субъект права застройки вправе в пределах, предусмотренных договором, изменять объекты недвижимого имущества, находящиеся на земельном участке, – реконструировать их, сносить и возводить новые. Договором об учреждении права застройки могут быть ограничены права субъекта права застройки по реконструкции и сносу зданий и сооружений.

2. Субъект права застройки обязан возвести на земельном участке здания и сооружения в сроки, установленные договором об учреждении права застройки.

Субъект права застройки обязан использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием для возведения зданий и сооружений и их эксплуатации.

Субъект права застройки обязан вносить установленную договором плату за право застройки.

Статья 300^2. Существенные условия договора об учреждении права застройки. Государственная регистрация права застройки

1. Существенными условиями договора об учреждении права застройки являются условия: о характеристиках возводимого здания или сооружения; о месте расположения возводимого здания или сооружения на земельном участке; о сроке права застройки; о плате за право застройки.

2. При осуществлении государственной регистрации права застройки в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним вносятся сведения о здании или сооружении, которое подлежит возведению на земельном участке и об обязательстве по его возведению; о праве сносить здание или сооружение и возводить новое; о праве реконструировать здание или сооружение; о сроке права застройки; о размере вознаграждения за право застройки или порядке его определения и о порядке его пересмотра.

Статья 300^3. Срок права застройки

Право застройки устанавливается на срок, определенный в договоре об учреждении права застройки, и не может быть менее 50 и более 100 лет.

Право застройки, установленное на срок более 100 лет, считается установленным на срок в 100 лет.

Статья 300^4. Плата за право застройки

1. Право застройки предоставляется за плату, размер и периодичность внесения которой определяются сторонами.

2. Размер платы за право застройки может быть изменен по соглашению сторон. Основания и порядок пересмотра размера платы за право застройки определяются договором об учреждении права застройки. При недостижении соглашения сторон о пересмотре размера платы за право застройки он может быть пересмотрен судом.

Пересмотр размера платы за право застройки не может осуществляться чаще, чем один раз в десять лет.

Статья 300[5]. Распоряжение правом застройки

1. Право застройки может быть отчуждено его субъектом или передано им в залог.

Право застройки в отношении здания и сооружения, право собственности на которое зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, может быть отчуждено его субъектом или передано им в залог только одновременно с отчуждением или передачей в залог указанного здания или сооружения.

Отчуждение или передача в залог здания или сооружения, возведенного в силу права застройки, означает отчуждение или передачу в залог права застройки.

2. Переход права собственности на помещение в здании, возведенном в силу права залога, означает переход участия в праве застройки к приобретателю данного помещения.

3. На право застройки может быть обращено взыскание, в том числе путем его продажи с публичных торгов. К обращению взыскания на право застройки применяются правила, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи.

Статья 300[6]. Прекращение права застройки

1. Право застройки прекращается истечением срока, на который оно установлено.

Гибель (уничтожение) построенного на земельном участке здания или сооружения не является основанием для прекращения права застройки.

2. Право застройки может быть прекращено досрочно по соглашению между собственником земельного участка и субъектом права застройки.

3. Односторонний отказ субъекта права застройки от права застройки допускается с предварительным уведомлением собственника земельного участка не менее чем за год с выплатой собственнику справедливой компенсации. В этом случае собственник земельного участка может потребовать от субъекта права застройки снести возведенные (возводимые) им на земельном участке здания или сооружения за его счет.

Односторонний отказ от права застройки не допускается, если ограничение одностороннего отказа предусмотрено договором ипотеки или вытекает из него.

4. Право застройки может быть прекращено по инициативе собственника земельного участка в случаях, когда субъект права застройки имеет задолженность по внесению платы за право застройки в размере не менее чем двухгодичной платы, не осуществил возведение здания и сооружения в срок, установленный договором об учреждении права застройки, бесхозяйственно содержит возведенные здания и сооружения (ст. 298[7] ГК).

Собственник земельного участка обязан направить субъекту права застройки уведомление о нарушении, содержащее требование об устранении соответствующего нарушения и срок для устранения нарушения. В случае неустранения субъектом права застройки допущенного нарушения в срок, установленный собственником земельного участка, собственник имеет право требования прекращения права застройки в судебном порядке.

5. Право застройки прекращается в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо его реквизиции.

6. Прекращение права застройки прекращает право собственности на здание или сооружение.

Статья 300^7. Последствия прекращения права застройки

1. При прекращении права застройки здания и сооружения, принадлежавшие субъекту права застройки, поступают в собственность собственника земельного участка. Договором об учреждении права застройки может быть предусмотрена обязанность субъекта права застройки освободить за свой счет земельный участок от зданий и сооружений.

2. Договором об учреждении права застройки может быть предусмотрена выплата компенсации субъекту права застройки, а также порядок ее определения, в случае прекращения права застройки, в том числе в связи с истечением его срока действия.

3. В случае прекращения права застройки земельного участка по основаниям, предусмотренным пунктом 5 статьи 300^6, орган, принявший решение об изъятии земельного участка, осуществляет выплату субъекту права застройки компенсации за досрочное прекращение права застройки наряду с выплатой компенсации собственнику земельного участка. Размер компенсации определяется по правилам пункта 2 статьи 296^6 настоящего Кодекса.

Глава 20^2.
СЕРВИТУТ

Статья 301. Понятие сервитута

1. Земельный участок, здание, строение или сооружение (служащая вещь) могут быть обременёны правом ограниченного пользования управомоченного лица (сервитутом) для осуществления принадлежащего этому лицу права собственности на земельный участок, здание, строение или сооружение, в том числе незавершенные строительством (господствующая вещь), если использование такого земельного участка, здания, строения или сооружения по назначению невозможно без установления сервитута.

2. Виды сервитутов и порядок их установления определяются настоящим Кодексом. Объём предоставляемых сервитутом прав определяется

настоящим Кодексом и, в установленных настоящим Кодексом случаях, иными федеральными законами.

3. Сервитут не лишает собственника служащей вещи владения, пользования и распоряжения ею.

4. Сервитут должен осуществляться наиболее экономичным способом, позволяющим использовать служащую вещь по назначению и с причинением служащей вещи и её собственнику наименьшего неудобства.

5. Сервитут является бессрочным, если иное не установлено настоящим Кодексом.

6. Обладатели вещных прав, имеющие правомочия владения и пользования в отношении господствующей и (или) служащей вещи, могут требовать установления сервитута и соответственно пользуются всеми правами, а также несут все обязанности собственников господствующей или служащей вещи.

Статья 301[1]. Содержание сервитута

1. В силу сервитута собственник господствующей вещи имеет право самостоятельно пользоваться служащей вещью (положительный сервитут) и (или) запрещать собственнику служащей вещи пользоваться такой вещью определённым образом (отрицательный сервитут).

2. На собственника служащей вещи не может быть возложена обязанность выполнять какие-либо действия (в том числе работы или услуги) для обладателя сервитута или в его интересах.

3. Собственник служащей вещи не вправе изменять эту вещь так, чтобы единственным или преобладающим последствием таких изменений было ограничение или затруднение в осуществлении сервитута либо создание невозможности его осуществления.

4. Собственник господствующей вещи не вправе производить какие-либо изменения в служащей вещи сверх пределов, необходимых для осуществления сервитута. Любая постройка (сооружение) или иное изменение в служащей вещи, необходимые или полезные для осуществления сервитута, производятся за счёт собственника господствующей вещи. Указанные затраты обладателя сервитута не входят в плату за сервитут.

5. Вид сервитута, условия его осуществления (место в границах служащей вещи и время, периодичность), размер и порядок внесения платы за сервитут могут определяться соглашением или судебным актом (далее - акт об установлении сервитута). Соглашение и судебный акт должны содержать указания о величине и порядке внесения платы за сервитут. Соглашение о сервитуте должно быть составлено в форме единого документа, подписанного сторонами.

Статья 301[2]. Старшинство сервитутов

1. Служащая вещь может быть обременена несколькими сервитутами, если установление последующего сервитута не приводит к невозможности использования вещи по назначению.

2. Не допускается установление последующего сервитута, который приведет к невозможности осуществления ранее установленного сервитута.

Статья 301[3]. Установление сервитута на основании судебного акта

1. Требование об установлении сервитута может быть предъявлено в суд собственником служащей или господствующей вещи, если установление сервитута является обязательным в соответствии с настоящим Кодексом или федеральным законом. Установление сервитута не допускается, если пользование господствующей вещью возможно без установления сервитута.

2. Суд устанавливает сервитут, если пользование господствующей вещью в соответствии с её назначением невозможно без сервитута. Установление сервитута обязательно по требованию собственника служащей вещи, если собственник господствующей вещи осуществляет фактическое пользование служащей вещью при отсутствии гражданско-правовых оснований для такого пользования.

3. Суд отказывает в установлении сервитута, если пользование служащей вещью по назначению окажется невозможным или будет затруднено настолько, что служащая вещь утратит своё назначение.

4. Сервитут не может быть установлен для неопределённого круга лиц.

Статья 301[4]. Осуществление сервитута

При осуществлении нескольких однородных сервитутов в отношении одной служащей вещи и если иное не установлено соглашением сторон, все сервитуты должны осуществляться одним и тем же способом, поскольку это не приводит к невозможности осуществления одного или некоторых сервитутов.

Статья 301[5]. Следование сервитута

1. Сервитут сохраняется при принудительном изъятии служащей или господствующей вещи независимо от оснований изъятия.

2. При разделе господствующей вещи сервитут сохраняется в отношении всех вновь образованных вещей. Раздел служащей вещи не затрагивает прав собственника господствующей вещи. Отсутствие необходимости сервитута в отношении одной из вещей, образованных при разделе, является основанием для его прекращения в установленном порядке.

3. При разделе вещи совокупная плата за все сервитуты сохраняется в прежнем размере. Размер платы за сервитут осуществляемой (получаемой)

собственниками разделенных господствующей и служащей вещей определяется при разделе господствующей (служащей) вещи.

Статья 301[6]. Прекращение сервитута

1. Сервитут может быть прекращён при отпадении обстоятельств, вызвавших необходимость установления сервитута.

2. При совпадении в одном лице права собственности на земельный участок и здание, строение или сооружение, расположенное на таком земельном участке, сервитут, обременяющий земельный участок, прекращается.

3. Сервитут прекращается при объединении служащей и господствующей вещи.

4. Сервитут подлежит прекращению, если пользование служащей вещью в соответствии с её изменившимся назначением оказывается невозможным при сохранении сервитута.

5. Сервитут, для которого в соответствии с настоящим Кодексом установлен предельный срок, подлежит прекращению с истечением указанного срока.

6. Сервитут может быть прекращён по соглашению сторон, по решению собственника, которому одновременно принадлежат служащая и господствующая вещь, или по решению суда, вынесенному по иску собственника господствующей или служащей вещи.

7. В случае если для осуществления сервитута требовалось изменение служащей вещи, до прекращении сервитута обладатель обязан привести служащую вещь в первоначальное положение за свой счет, если иное не предусмотрено соглашением.

Статья 301[7]. Плата за сервитут

1. Собственник господствующей вещи обязан вносить плату за сервитут, размер которой предусматривается актом об установлении сервитута и подлежит указанию в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

2. Соглашением об установлении сервитута может быть предусмотрено, что сервитут является безвозмездным, если сервитут не связан с осуществлением собственником господствующей вещи предпринимательской деятельности.

3. Плата за сервитут может устанавливаться в виде единовременного или периодических платежей.

4. Плата за сервитут, установленная в виде периодический платежей, может пересматриваться по требованию одной из сторон каждые пять лет в связи с изменением величины рыночной стоимости служащей вещи, уровня инфляции и других обстоятельств, влияющих на величину платы за сервитут.

5. Плата за сервитут устанавливается и уплачивается в денежной форме или иной форме по соглашению сторон.

Статья 301[8]. Виды сервитутов

1. Могут устанавливаться сервитуты следующих видов: перемещения (прохода, прогона скота и проезда), строительные (стройки и опоры), мелиорации, горные и коммунальные.

2. Установление сервитутов, не предусмотренных настоящим Кодексом, не допускается.

Статья 301[9]. Сервитуты перемещения

1. Сервитуты перемещения могут предусматривать право прохода, право прогона скота, включая право прохода, или право проезда, включая право прогона скота и прохода.

2. Сервитут прохода позволяет осуществить проход людей и перемещение вещей для личного пользования через служащий объект недвижимого имущества для нужд собственника господствующей вещи.

3. Сервитут прогона скота позволяет осуществлять перемещение скота и проход людей через служащую вещь без применения транспортных средств.

4. Сервитут проезда позволяет осуществлять проход людей, прогон скота, проезд и перемещение грузов через служащую вещь с возможностью улучшения земельного участка для обеспечения нормальных условий эксплуатации транспортных средств.

5. Условиями сервитута перемещения могут быть определены обязательные для собственника господствующей вещи ограничения по высоте, ширине, характеру покрытия, предельно допустимой нагрузке на существующие или создаваемые сооружения, используемые для осуществления сервитута.

Статья 301[10]. Строительные сервитуты

1. В случае когда строительство, капитальный ремонт и реконструкция зданий и сооружений невозможны без использования чужих земельных участков и (или) иных объектов недвижимости, могут устанавливаться сервитуты стройки и опоры.

2. Сервитут стройки допускает временное размещение в границах служащей вещи в целях проведения работ строительных лесов, строительных машин и механизмов, подкрановых путей, иного необходимого оборудования, производство земляных работ в целях доступа к подземной части здания, строения или сооружения, являющегося господствующей вещью с последующим восстановлением служащей вещи. Возведение временных строений на служащей вещи без согласия собственника служащей вещи не

допускается. Сервитут стройки устанавливается на период строительства, капитального ремонта или реконструкции здания или сооружения при недостаточности земельного участка для осуществления строительных работ.

3. При использовании здания или сооружения, расположенного в границах служащей вещи, для опоры конструкций здания или сооружения, возводимого или реконструируемого в границах господствующей вещи, может устанавливаться сервитут опоры.

В установлении сервитута опоры не может быть отказано, если в соответствии со строительными нормами и правилами требуется такая опора.

4. Собственник служащей вещи обязан содержать свою вещь в надлежащем техническом состоянии в тех пределах, в которых это необходимо для осуществления сервитута опоры без ухудшения условий пользования.

5. Обладатель сервитута вправе за свой счёт и сверх внесения платы за сервитут принять меры к улучшению служащей вещи в объёме, сроках и порядке, согласованном с собственником служащей вещи.

Статья 301[11]. Сервитут мелиорации

1. С целью обеспечения нормальной эксплуатации господствующего земельного участка для подвода или отвода воды с господствующего и на господствующий земельный участок может устанавливаться сервитут мелиорации.

Сервитут мелиорации позволяет осуществлять отведение и подведение грунтовых и поверхностных вод, вод от наземных и подземных источников при необходимости осушения или обводнения земельного участка. С этой целью обладатель сервитута вправе устраивать сток воды и проводить для его устройства необходимые земляные работы, осуществлять строительство наземных, надземных или подземных сооружений, их эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт.

2. Условиями сервитута мелиорации могут быть определены характеристики (ширина, глубина и др.) стока.

Статья 301[12]. Горный сервитут

1. Для пользования участком недр, являющимся господствующей вещью, в целях добычи полезных ископаемых (кроме общераспространённых) может устанавливаться горный сервитут в отношении земельного участка, расположенного над площадями залегания полезных ископаемых или иного земельного участка, необходимого для использования участка недр.

2. В силу горного сервитута допускается создание и размещение в границах служащей вещи оборудования и сооружений в целях осуществления добычи полезных ископаемых шахтным методом и (или) методом бурения. Горный сервитут не предоставляет право вести добычу полезных ископаемых

открытым (карьерным) способом и размещать в границах служащей вещи отходы производства (отвалы горных пород, шламохранилища, хвостохранилища).

Статья 301[13]. Коммунальный сервитут

1. Для размещения, эксплуатации, ремонта и реконструкции объектов коммунального назначения (водопроводов, газопроводов, нефтепроводов, линий электропередач, сооружений связи и иных подобных объектов) может устанавливаться коммунальный сервитут. Господствующей вещью может являться объект недвижимости, для использования которого сооружается объект коммунального назначения или сам объект коммунального назначения.

2. В силу коммунального сервитута собственник господствующей вещи вправе осуществлять строительные, эксплуатационные, ремонтные, восстановительные работы в отношении объекта коммунального назначения, осуществлять его реконструкцию в границах служащей вещи, для чего может производить земляные работы, размещать специальную технику, устройства и приспособления, необходимые для осуществления сервитута.

3. Собственник объекта коммунального назначения, являющегося объектом капитального строительства и расположенного на чужом земельном участке, вправе требовать установления коммунального сервитута.

Глава 20[3].
ПРАВО ЛИЧНОГО ПОЛЬЗОВЛАДЕНИЯ (УЗУФРУКТ)

Статья 302. Понятие права личного пользовладения (узуфрукт)

1. Правом личного пользовладения (узуфруктом) признаётся предоставленное собственником вещи другому лицу (пользовладельцу) право пользования и владения такой вещью. Пользовладельцем может быть гражданин, а в случаях, установленных настоящим Кодексом, некоммерческая организация.

2. Правомочия пользовладельца определяются настоящим Кодексом и принимаемыми в соответствии с ним иными федеральными законами.

3. В случаях и по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, для исполнения алиментных обязательств может устанавливаться социальный узуфрукт, в отношении которого общие правила о личном пользовладении применяются, если настоящим Кодексом не установлено иное.

Статья 302[1]. Объекты права личного пользовладения

1. Объектом права личного пользовладения может быть недвижимая вещь.

2. Право личного пользовладения в отношении здания распространяется на земельный участок, на котором расположено здание.

3. В силу права личного пользовладения в отношении помещения в здании пользовладелец пользуется общим имуществом собственников помещений в здании в том же объёме, что и собственник обременённого правом личного пользовладения помещения.

4. Объектом права личного пользовладения может быть жилое помещение, а также не являющаяся недвижимой вещью часть (одна или несколько комнат в квартире или жилом доме) в обременённом пользовладением жилом помещении.

Статья 302^2. Основания возникновения права личного пользовладения

1. Право личного пользовладения может устанавливаться на основании соглашения или приобретаться в порядке наследования. Соглашение об установлении права личного пользовладения должно быть совершено в письменной форме путём составления единого документа, подписанного сторонами.

2. Соглашение об установлении права личного пользовладения должно предусматривать размер платы за пользовладение или указание на то, что пользовладение является безвозмездным.

Статья 302^3. Содержание права личного пользовладения

1. Пользовладелец вправе владеть и пользоваться обременённой вещью в соответствии с её назначением и требовать устранения всех прочих лиц, включая собственника, от владения и пользования вещью.

2. Использование вещи, обремененной правом личного пользовладения, в предпринимательской деятельности не допускается.

3. Право личного пользовладения не может быть передано другому лицу, в том числе в порядке универсального правопреемства или по сделке.

Статья 302^4. Содержание вещи, обремененной правом личного пользовладения

1. Пользовладелец обязан за свой счёт содержать обременённую правом личного пользовладения вещь надлежащим образом, не допуская её ухудшения, и нести все издержки по её содержанию.

Если объектом права личного пользовладения является часть жилого помещения (одна или несколько комнат в квартире или жилом доме), пользовладелец несёт бремя содержания обременённого его правом жилого помещения в соразмерной части.

2. Пользовладелец может с согласия собственника улучшать вещь, и не вправе требовать от собственника вещи возмещения расходов, в том числе направленных на улучшение вещи, её ремонт или восстановление.

Иное распределение обязанностей по содержанию вещи может быть предусмотрено соглашением пользовладельца с собственником вещи.

3. Риск случайной гибели или случайной порчи вещи несёт пользовладелец.

Статья 302[5]. Срок права личного пользовладения

1. Право личного пользовладения устанавливается на определённый срок или пожизненно.

2. Для некоммерческой организации срок права личного пользовладения не может превышать 20 лет.

Статья 302[6]. Основания прекращения права личного пользовладения

1. Право личного пользовладения прекращается с гибелью (уничтожением) обременённой вещи, смертью пользовладельца, ликвидацией или реорганизацией некоммерческой организации — пользовладельца, истечением срока права личного пользовладения.

2. Систематическое невнесение платы за право личного пользовладения, ненадлежащее использование пользовладельцем обременённой вещи или систематическое невыполнение им обязанностей по содержанию вещи, а равно неоднократное или грубое нарушение установленных в соответствии с законом правил пользования вещью являются основанием прекращения права личного пользовладения на основании решения суда по требованию собственника вещи.

3. Право личного пользовладения может быть прекращено на основании соглашения между пользовладельцем и собственником.

Безвозмездное пользовладение может быть прекращено на основании одностороннего отказа от него пользовладельца.

Статья 302[7]. Социальное пользовладение

1. Социальное пользовладение устанавливается в отношении жилого помещения.

2. Социальное пользовладение устанавливается исключительно в пользу лиц, проживающих совместно с собственником жилого помещения и имеющих в соответствии с семейным законодательством право на получение алиментов от этого собственника.

3. Социальное пользовладение не может быть установлено, а установленное социальное пользовладение подлежит прекращению, если

пользовладелец имеет в собственности или на условиях социального найма изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания.

Статья 302[8]. Пользование жилым помещением, обременённым социальным пользовладением

1. Собственник жилого помещения, обременённого социальным пользовладением, проживавший в обременённом жилом помещении до установления пользовладения, может продолжать пользоваться таким жилым помещением совместно с пользовладельцем, если иное не предусмотрено законом, соглашением или судебным актом.

Лицо, которое приобрело жилое помещение, обременённое социальным пользовладением, не имеет права пользоваться обременённым жилым помещением.

2. Пользовладелец, который имеет в отношении жилого помещения право социального пользовладения, не вправе вселить в такое жилое помещение иных лиц, кроме своих несовершеннолетних детей, в том числе усыновлённых.

3. Пользовладелец, который имеет в отношении жилого помещения право социального пользовладения, обязан содержать это помещение соответствии с общими правилами содержания таких помещений, установленными законом.

Собственник жилого помещения, обременённого социальным пользовладением, если он сохраняет право пользования таким жилым помещением наряду с пользовладельцем, соразмерно несёт расходы по содержанию данного помещения. Иное распределение расходов может быть предусмотрено соглашением.

Статья 302[9]. Срок социального пользовладения

Социальное пользовладение устанавливается на срок существования обязанности собственника жилого помещения предоставлять содержание пользовладельцу.

Статья 302[10]. Особенности возникновения социального пользовладения

1. В отношении несовершеннолетнего социальное пользовладение может быть установлено односторонним волеизъявлением собственника жилого помещения.

2. Социальное пользовладение может быть установлено судебным решением, вынесенным по иску заинтересованного в его установлении лица или собственника вещи.

3. Социальное пользовладение не может быть установлено завещанием.

Глава 20[4].
ИПОТЕКА

Статья 303. Понятие ипотеки

1. В силу ипотеки залогодержатель в целях получения удовлетворения своих требований за счет недвижимой вещи имеет право распорядиться этой заложенной недвижимой вещью в порядке и на условиях, определенных законом или, в случаях, предусмотренных законом, соответствующим договором.

2. Отношения между залогодателем и залогодержателем по ипотеке, а также отношения между ними и третьими лицами, регулируются положениями настоящей главы.

Правила параграфа 3 главы 23 настоящего Кодекса применяются к отношениям, возникающим при ипотеке, в том числе к отношениям, связанным с обращением взыскания на заложенное имущество и его реализацией, если иное не установлено положениями настоящей главы.

3. Положения настоящей главы применяются к ипотеке воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов. Законом могут быть установлены особенности ипотеки указанных видов имущества.

Статья 303[1]. Виды ипотеки

1. Ипотека может быть установлена на недвижимую вещь в обеспечение исполнения обязательства с указанием в договоре об ипотеке данных о существе, размере и сроках исполнения этого обязательства (акцессорная ипотека) и без указания таких данных при условии указания в договоре об ипотеке предельной суммы, которая может быть получена залогодержателем из денежных средств, вырученных от продажи предмета ипотеки, в счет удовлетворения своих требований, а также указания срока существования права залога (независимая ипотека).

2. Если иное прямо не предусмотрено правилами настоящей главы, правила, установленные для независимой ипотеки, не применяются к акцессорной ипотеке.

Статья 303[2]. Независимая ипотека

1. При независимой ипотеке залогодержатель вправе самостоятельно определить, какое обязательство залогодателя или третьего лица (должника по основному обязательству) считается обеспеченным такой ипотекой, уведомляя об этом залогодателя и третье лицо.

2. Если иное не установлено законом, залогодержателем по независимой ипотеке может являться банк или иная кредитная организация. Если независимая ипотека удостоверяется закладной, залогодателем по независимой ипотеке, может являться только коммерческая организация.

Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, независимая ипотека не может быть использована для обеспечения обязательств третьего лица без согласия залогодателя. Если независимая ипотека удостоверена закладной, в такой закладной должно быть указано о согласии залогодателя на использовании ипотеки для обеспечения исполнения обязательств третьего лица.

3 Срок независимой ипотеки не может превышать 30 лет.

Если срок независимой ипотеки не определен или превышает 30 лет, считается, что независимая ипотека установлена на заложенную недвижимую вещь на 30 лет.

Статья 303^3. Основания и момент возникновения ипотеки

1. Ипотека возникает на основании договора. Договор об ипотеке должен быть заключен в нотариальной форме.

Ипотека возникает также на основании закона, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге.

2. Ипотека подлежит обязательной государственной регистрации и возникает с момента государственной регистрации независимо от основания возникновения.

Если зарегистрированная в установленном порядке ипотека обеспечивает обязательство, которое возникнет в будущем, то ипотека считается возникшей с момента возникновения этого обязательства.

3. Независимая ипотека возникает с момента ее государственной регистрации независимо от наличия в этот момент каких-либо требований, исполнение которых должно обеспечиваться заложенным недвижимым имуществом.

4. В случае если права залогодержателя по договору ипотеки удостоверены закладной, противоречие между условиями договора ипотеки и содержанием закладной разрешается в пользу закладной.

Статья 303^4. Предмет ипотеки

1. Предметом ипотеки могут являться только недвижимые вещи, право собственности на которые зарегистрировано в установленном порядке, или доли в праве собственности на такие недвижимые вещи, а также право застройки земельного участка и право постоянного владения и пользования земельным участком.

Предметом ипотеки не может являться будущая недвижимая вещь, будущая доля в праве собственности на недвижимую вещь, будущие право застройки земельного участка и право постоянного владения и пользования земельным участком.

2. Имущество, на которое установлена ипотека, не передается залогодержателю, за исключением случаев, установленных законом.

Статья 303^5. Ипотека здания

1. Если в момент заключения договора об ипотеке здания (строения, сооружения, объекта незавершенного строительства), залогодатель является собственником земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, ипотека здания допускается только с одновременной ипотекой земельного участка, на котором находится это здание или сооружение.

Если ипотека здания возникла на основании закона, ипотека распространяется также на принадлежащий залогодателю на праве собственности земельный участок, на котором такое здание находится. Залогодержатель вправе требовать от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, государственной регистрации права залога в отношении такого земельного участка.

2. Здание может быть заложено без одновременной ипотеки земельного участка, на котором это здание расположено, если на момент заключения договора об ипотеке или возникновения ипотеки на основании закона залогодатель не являлся собственником такого земельного участка. Согласие собственника земельного участка на ипотеку здания не требуется.

Если в последующем залогодатель здания приобретет указанный земельный участок в собственность, он считается находящимся в ипотеке по тому же основанию и у того же залогодержателя. Залогодержатель вправе требовать от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, государственной регистрации права залога в отношении такого земельного участка.

Если ипотека установлена на здание, расположенное на земельном участке, не принадлежащем залогодателю на праве собственности, то при обращении залогодержателем взыскания на такое здание и его реализации к приобретателю переходят права и обязанности, которые в отношении этого участка имел залогодатель.

Статья 303^6. Ипотека земельного участка

1. Правила, установленные пунктом 1 статьи 303^5, применяются также при ипотеке земельного участка в отношении расположенных на нем зданий, принадлежащих залогодателю земельного участка.

2. Ипотека земельного участка без расположенных на нем зданий

допускается в случае, если данные здания не принадлежат залогодателю на праве собственности. В случае если на закладываемом земельном участке находятся здания, принадлежащие третьим лицам, то ипотека земельного участка допускается без согласия собственников названных зданий. При этом нахождение на указанном земельном участке зданий, принадлежащих третьим лицам, не препятствует возникновению ипотеки земельного участка.

При обращении залогодержателем взыскания на этот участок и его реализации к приобретателю участка переходят права и обязанности, которые в отношении него имел залогодатель.

3. Если после заключения договора об ипотеке или возникновения ипотеки в силу закона, на заложенном земельном участке появятся (будут возведены, приобретены и т.д.) принадлежащие залогодателю на праве собственности здания или сооружения, они считаются находящимися в ипотеке по тому же основанию и у того же залогодержателя, которому заложен земельный участок. Залогодержатель вправе требовать от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, государственной регистрации права залога в отношении такого здания.

Статья 303^7. Ипотека права постоянного владения и пользования земельным участком или права застройки

1. Ипотека права постоянного владения и пользования земельным участком или права застройки допускается без согласия собственника земельного участка, за исключением случаев, когда в соответствии с записями единого государственного реестра прав на недвижимое имущество уступка названных прав возможна лишь с согласия собственника земельного участка.

Ипотека права постоянного владения и пользования земельным участком или права застройки допускается лишь с одновременной ипотекой зданий или сооружений, возведенных залогодателем на данных земельных участках.

В случае если здания или сооружения будут возведены после установления ипотеки права постоянного владения и пользования земельным участком или права застройки, ипотека распространяется на указанные здания или сооружения. Залогодержатель вправе требовать от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, государственной регистрации ипотеки в отношении указанных зданий или сооружений.

2. Собственник земельного участка, на право постоянного владения и пользования или право застройки которым было обращено взыскание по ипотеке, вправе исполнить залогодержателю за должника обязательство, обеспеченное ипотекой названных прав, и тем самым прекратить право постоянного владения и пользования земельным участком или право застройки

(выкуп права постоянного владения и пользования земельным участком или права застройки).

Статья 303[8]. Ипотека жилого или нежилого помещения

1. При ипотеке жилого или нежилого помещения в здании считается заложенной также принадлежащая залогодателю помещения доля в праве собственности на общее имущество здания, включая долю в праве собственности на земельный участок или иные права в отношении такого участка, как существующие, так и те, которые могут быть приобретены в будущем.

2. В случае если после установления ипотеки недвижимое имущество было обременено сервитутом, то плата за пользование сервитутом перечисляется на депозитный счет, открываемый собственником имущества, в пользу которого был установлен сервитут, у нотариуса.

Денежные средства с указанного счета перечисляются нотариусом залогодержателю в случае обращения им взыскания на предмет ипотеки в счет исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой.

Статья 303[9]. Закладная по независимой ипотеке

1. В случае установления независимой ипотеки, которая в соответствии с условиями договора об ипотеке может быть уступлена третьим лицам, залогодатель обязан выдать залогодержателю ордерную ценную бумагу – закладную – которая удостоверяет право ипотеки владельца закладной на указанное в ней недвижимое имущество.

Закладная не выдается, если в договоре об установлении независимой ипотеки установлен запрет на уступку ипотеки.

2. В закладной, удостоверяющей независимую ипотеку, должны быть указаны:

1) недвижимое имущество, являющееся предметом независимой ипотеки;

2) залогодатель;

3) залогодержатель, являющийся первым владельцем закладной;

4) предельная сумма, которая может быть получена залогодержателем;

5) срок независимой ипотеки;

6) данные о государственной регистрации закладной в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

3. На выдачу закладной должно быть указано в договоре об ипотеке. О выдаче, содержании и отметках на закладной делается запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

4. Владелец закладной, выданной в удостоверение независимой ипотеки, вправе в любое время сделать в ней отметку с указанием

обязательства залогодателя либо, если это допускается в соответствии с условиями договора об ипотеке и отметкой залогодателя на закладной, обязательства иного лица, исполнение которого будет обеспечиваться независимой ипотекой, уведомив об этом залогодателя, а если залогодателем является третье лицо, также должника по такому обязательству.

Владелец закладной вправе в любое время зачеркнуть сделанную ранее отметку об обязательстве, обеспеченном закладной, и сделать новую отметку с указанием иного обязательства, исполнение которого будет обеспечиваться закладной, о чем также уведомляется залогодатель и, если закладная обеспечивает обязательство третьего лица, должник по обязательству.

Правильность указания суммы и условий обязательства, указанного в закладной в качестве обеспеченного независимой ипотекой, может подтверждаться подписью должника.

5. Отсутствие на закладной, выданной в удостоверение независимой ипотеки, отметки об обеспечиваемом обязательстве или прекращение такого обязательства не влечет прекращения независимой ипотеки. При выдаче закладной залогодатель вправе указать в закладной, что независимая ипотека прекращается в случае, если держатель закладной не укажет в ней обязательство, обеспечиваемое независимой ипотекой, в течение определенного периода времени, который не может быть менее одного года.

6. Закладная также может быть выдана в удостоверение прав залогодержателя по договору об ипотеке, содержащему указание на обеспеченное обязательство. К такой закладной не применяются пункты 4 и 5 настоящей статьи, а остальные положения о закладной по независимой ипотеке, установленные настоящей главы, применяются постольку, поскольку иное не предусмотрено законом об ипотеке и не вытекает из существа отношений по ипотеке.

Статья 303^{10}. Передача закладной по независимой ипотеке

1. Передача закладных, а также предъявление требований по ним осуществляется по правилам настоящего Кодекса о ценных бумагах с особенностями, установленными настоящей главой и законом об ипотеке.

2. Передача закладной осуществляется путем совершения ее владельцем передаточной надписи на закладной и вручения закладной приобретателю.

3. При передаче закладной новый приобретатель закладной приобретает права залогодержателя в отношении указанного в закладной имущества в пределах указанной в закладной суммы.

В случае если в закладной указано обязательство, обеспечиваемое независимой ипотекой, передача закладной означает и передачу прав по данному обязательству.

4. Лица, передавшие закладную по передаточным надписям, несут

солидарную ответственность перед владельцем закладной в размере разницы между предельной суммой, указанной в закладной, и суммой, фактически полученной залогодержателем в результате реализации предмета залога.

5. Должник по обязательству, отмеченному в закладной в качестве обеспеченного ипотекой, может противопоставлять требованию об исполнении обязательства, отмеченного в закладной в качестве обеспеченного независимой ипотекой, возражения, которые он имел против первоначального кредитора, если только правильность указания суммы обязательства и его условий не подтверждаются подписью должника. Такие же права принадлежат и залогодателю в случае, если закладной обеспечивается обязательство третьего лица.

Статья 303[11]. Особенности предъявления требования об обращении взыскания на предмет независимой ипотеки

1. Залогодержатель по независимой ипотеке, не удостоверенной закладной, имеет право потребовать в судебном порядке обращения взыскания на предмет ипотеки, если он докажет, что обязательство залогодателя, которое в соответствии с уведомлением залогодержателя считается обеспеченным ипотекой, не было исполнено либо было исполнено ненадлежащим образом.

2. Держатель закладной по независимой ипотеке имеет право потребовать в судебном порядке обращения взыскания на предмет ипотеки, если он докажет, что обязательство, указанное в закладной в качестве обеспеченного ипотекой, не было исполнено должником либо было исполнено им ненадлежащим образом.

3. При независимой ипотеке в обращении взыскания на предмет ипотеки не может быть отказано по причине незначительности требований залогодержателя или несоразмерности размера требований залогодержателя стоимости заложенного имущества.

4. Залогодатель по независимой ипотеке не вправе противопоставлять залогодержателю, предъявившему требование об обращении взыскания на предмет ипотеки, возражения, связанные с наличием, действительностью и условиями основного обязательства, обеспеченного ипотекой.

5. Предмет независимой ипотеки, на который обращено взыскание по иску залогодержателя, подлежит реализации на торгах по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом для реализации заложенного имущества.

Статья 303[12]. Переход ипотеки

1. Если иное не установлено соглашением между цедентом и цессионарием, уступка права (требования), обеспеченного ипотекой, другому лицу влечет за собой переход к этому лицу ипотеки, а также иных прав и

обязанностей залогодержателя, вытекающих из договора об ипотеке.

Если иное не установлено соглашением между цедентом и цессионарием, уступка права (требования), обеспеченного независимой ипотекой, другому лицу не влечет за собой переход к этому лицу независимой ипотеки, а также переход иных прав и обязанностей залогодержателя, вытекающих из договора об ипотеке.

2. Если не доказано иное, уступка залогодержателем ипотеки означает и уступку прав по обеспеченному ипотекой обязательству. В случае если ипотека передана залогодержателем другому лицу без одновременной передачи права по обеспеченному этой ипотекой обязательству, ипотека прекращается.

Переход от залогодержателя к другому лицу независимой ипотеки допускается без передачи этому лицу обязательства, исполнение которого на момент передачи было обеспечено независимой ипотекой, путем передачи закладной.

3. Переход ипотеки подлежит государственной регистрации и считается состоявшимся с момента такой регистрации. С момента государственной регистрации перехода ипотеки считаются перешедшими права по обеспеченному этой ипотекой обязательству.

Если переход независимой ипотеки осуществляется посредством передачи закладной (статья 303^{9}), правила о государственной регистрации не применяются.

Статья 303^{13}. Старшинство ипотек

1. В силу старшинства один залогодержатель имеет право на преимущественное удовлетворение своих требований, обеспеченных залогом, перед другими залогодержателями.

2. Старшинство ипотек в отношении заложенной вещи определяется очередностью записей об их государственной регистрации.

3. Старшинство может быть передано залогодержателем другому залогодержателю в пределах суммы, обеспеченной правом залога, старшинство по которому передается, если это не нарушает прав и законных интересов залогодателя или должника по обеспеченному залогом обязательству. Передача старшинства подлежит государственной регистрации. Лицо, передавшее старшинство своей ипотеки другому залогодержателю, занимает его положение в ряду залогодержателей в пределах суммы, старшинство по которой было передано.

4. При установлении ипотеки залогодатель вправе по соглашению с залогодержателем оговорить возможность и условия установления на недвижимое имущество в будущем в пользу другого лица ипотеки, которая будет обладать старшинством по отношению к уже установленной ипотеке. Предоставление старшинства будущей ипотеке подлежит государственной регистрации с указанием суммы и других условий старшинства ипотеки.

Статья 303[14]. Защита прав залогодержателя

1. Залогодержатель вправе истребовать заложенную ему недвижимую вещь из владения залогодателя или третьего лица для целей обращения на нее взыскания и последующей реализации, а также защищать свою ипотеку иными способами, предусмотренными настоящим Кодексом.

2. В случае утраты залогодателем владения предметом ипотеки залогодержатель вправе предъявить иск об истребовании предмета ипотеки во владение залогодателя (статьи 228-230 настоящего Кодекса).

3. В случае если залогодатель не предпринимает мер по защите своего права на заложенное имущество от нарушений, представляющих угрозу сохранности имущества, залогодержатель также может требовать от других лиц прекращения нарушений, хотя бы они и не были соединены с лишением владения (статья 231 настоящего Кодекса).

Статья 303[15]. Прекращение ипотеки

1. Ипотека прекращается:

1) с прекращением обеспеченного ипотекой обязательства;

2) в случае гибели заложенной вещи, за исключением случаев, когда в соответствии с настоящим Кодексом происходит замена предмета залога (статья 338);

3) в случае реализации заложенной вещи в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом, в том числе в случае оставления залогодержателем заложенного имущества за собой, а также в случае, если его реализация оказалась невозможной;

4) в случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований предшествующего залогодержателя (абзац третий пункта 6 статьи 343) или одного из созалогодержателей (статья 336), если последующий залогодержатель или другой залогодержатель не воспользовались правом, предусмотренным подпунктом 4 пункта 2 статьи 351 настоящего Кодекса

5) в случае прекращения договора об ипотеке в порядке и по основаниям, предусмотренным законом;

6) в случае, когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у залогодателя в установленном законом порядке на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (статьи 228-230 настоящего Кодекса), если залогодержатель на момент возникновения права залога знал или должен был знать об этом;

7) если сделка, на основании которой залогодатель приобрел заложенное имущество (статьи 167 настоящего Кодекса), является недействительной и судом применены последствия недействительности такой сделки и заложенное имущество возвращено лицу, осуществившему его

отчуждение по этой сделке, в случае, когда залогодержатель на момент возникновения права залога знал или должен был знать о недействительности сделки;

8) если обеспеченное ипотекой обязательство было уступлено новому кредитору без одновременной передачи ипотеки;

9) при переводе долга по обязательству, обеспеченному ипотекой, если залогодатель не дал кредитору согласия отвечать за нового должника (статья 356 настоящего Кодекса).

2. Независимая ипотека не прекращается по основаниям, указанным в подпунктах 1, 8, 9. Независимая ипотека прекращается также по окончании срока, на который она была установлена, если к моменту окончания этого срока залогодержатель не приступил к обращению взыскания на заложенную недвижимую вещь в установленном порядке.

3. Если ипотека прекращается по основаниям, предусмотренным настоящей статьей, и сохраняется право собственности залогодателя на предмет залога, залогодержатель, у которого находится заложенное имущество, обязан немедленно возвратить его залогодателю, а залогодатель вправе требовать его возврата.

При прекращении ипотеки залогодатель также вправе требовать от залогодержателя совершения всех необходимых действий, направленных на погашение существующих записей об ипотеке (статьи 334 и 340 настоящего Кодекса).

Статья 303[16]. Сохранение ипотеки при переходе права собственности на предмет залога к другому лицу

1. В случае перехода права собственности на предмет залога от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества (за исключением случая, указанного в подпункте 3 п. 1 статьи ???) либо в порядке универсального правопреемства ипотека сохраняется.

Правопреемник залогодателя становится на место залогодателя и приобретает все права и обязанности залогодателя.

2. Если имущество залогодателя, являющееся предметом залога, перешло в порядке правопреемства к нескольким лицам, каждый из правопреемников (приобретателей имущества) несет вытекающие из залога последствия неисполнения обеспеченного залогом обязательства соразмерно перешедшей к нему части указанного имущества. Однако если предмет залога неделим или по иным основаниям остается в общей собственности правопреемников, они становятся солидарными залогодателями.

3. Если право собственности залогодателя на имущество, являющееся предметом ипотеки, прекращается вследствие изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд, реквизиции или национализации и залогодателю предоставляется другое имущество или соответствующее

возмещение, ипотека на это имущество сохраняется, если залогодержатель не получил право залога на имущество, предоставленное залогодателю взамен изъятого, или не получил право преимущественного удовлетворения своего требования из суммы причитающегося залогодателю возмещения.

Статья 303[17]. Сохранение ипотеки за добросовестным залогодержателем

1. В случаях, когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у залогодателя в установленном законом порядке на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (статьи 228-230 настоящего Кодекса), в виде последствий недействительности сделки, на основании которой залогодатель приобрел предмет залога (статья 167 настоящего Кодекса), ипотека в отношении этого имущества сохраняется, если не будет доказано, что залогодержатель на момент возникновения ипотеки, а если ипотека перешла к залогодержателю от другого лица, на момент ее перехода к нему, знал или должен был знать об этих обстоятельствах.

Ипотека не сохраняется, если государственная регистрация права собственности залогодателя или государственная регистрация ипотеки была осуществлена на основании подложных документов.

2. Если иное не установлено законом, зарегистрированная ипотека сохраняется в случае, если предмет ипотеки изымается у залогодателя в установленном законом порядке в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (статья 271 настоящего Кодекса), если не будет доказано, что залогодержатель на момент возникновения ипотеки, а при переходе ипотеки к залогодержателю от другого лица, на момент такого перехода, знал или должен был знать об этих обстоятельствах.

Глава 20[5].
ПРАВО ПРИОБРЕТЕНИЯ ЧУЖОЙ НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ

Статья 304. Право приобретения чужой недвижимой вещи

1. Лицо, обладающее правом приобретения чужой недвижимой вещи, имеет исключительное перед другими лицами право на ее приобретение в свою собственность.

В силу указанного права его обладатель может приобрести также ипотеку или право застройки на чужую недвижимую вещь.

2. В случае отчуждения вещи ее собственником иному лицу, чем обладатель права на ее приобретение, к такому лицу переходят все права и обязанности перед обладателем этого права.

3. В случае обременения недвижимой вещи ее собственником вещными правами третьих лиц (ипотека, право застройки) без письменного согласия обладателя права приобретения такой вещи, указанные права прекращаются с момента возникновения права собственности на эту вещь у обладателя права, если он не согласится на сохранение указанных прав.

4. Право приобретения чужой недвижимой вещи устанавливается на срок, определяемый соглашением между собственником недвижимой вещи и правообладателем, но не более чем на 10 лет.

Статья 304[1]. Основания возникновения права приобретения чужой недвижимой вещи

1. Право приобретения чужой недвижимой вещи возникает у правообладателя на основании его договора с собственником вещи, а в случаях, установленных законом, на основании договора с лицом, которое не является ее собственником на момент заключения договора, но будет являться таковым впоследствии после ее создания.

2. Право приобретения чужой недвижимой вещи может возникать из любого договора об отчуждении вещи в собственность правообладателя, а также договора об ипотеке или об установлении права застройки.

Стороны вправе заключить соглашение об установлении права приобретения чужой недвижимой вещи применительно к ранее заключенным им договорам.

3. Законом может быть предусмотрено возникновение права приобретения чужой недвижимой вещи как условие определенного договора (договора аренды с выкупом, договор долевого участия в строительстве и др.).

4. Если соглашением сторон прямо не предусмотрено, что право приобретения чужой недвижимой вещи предоставляется ее собственником за плату, такое право представляется безвозмездно.

Статья 304[2]. Государственная регистрация права приобретения чужой недвижимой вещи

1. Право приобретения чужой недвижимой вещи подлежит государственной регистрации и возникает с момент такой регистрации.

2. Государственная регистрация права приобретения чужой недвижимой вещи осуществляется как регистрация обременения этой вещи, а если вещь еще не создана, как регистрация обременения другой недвижимой вещи, на которой, в составе которой, или из которой будет создана новая недвижимая вещь (земельного участка, на котором будет возводиться объект недвижимости; объект незавершенного строительства, в котором будет находиться помещение и др.).

3. Отсутствие государственной регистрации права приобретения чужой недвижимой вещи не освобождает стороны по договору,

предусматривающему возникновение права приобретения данной вещи, от осуществления их прав и обязанностей по договору, а также от предусмотренной законом и договором ответственности друг перед другом за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по такому договору.

Статья 304[3]. Форма и содержание договора, предусматривающего возникновение права приобретения недвижимой чужой вещи

1. Договор, предусматривающий возникновение права приобретения чужой недвижимой вещи, должен быть заключен в нотариальной форме.

2. Договор, предусматривающий возникновение права приобретения чужой недвижимой вещи, должен содержать:

1) данные, позволяющие определить эту вещь;

2) срок существования права приобретения чужой недвижимой вещи;

3) размер платы за право приобретения чужой недвижимой вещи, если это право предоставляется за плату;

4) условия реализации права его обладателем (срок, когда недвижимая вещь должна быть передана в собственность правообладателя, условия такой передачи, размер и порядок внесения правообладателем платы).

Статья 304[4]. Порядок осуществления права приобретения чужой недвижимой вещи

Осуществление правообладателем права приобретения чужой вещи осуществляется в порядке, установленном договором об отчуждении этой вещи и нормами, применяемыми к этому договору.

Статья 304[5]. Переход права приобретения чужой недвижимой вещи к другому лицу

1. Обладатель права приобретения чужой недвижимой вещи может передать это право другому лицу вместе с одновременной передачей этому же лицу своих прав и обязанностей по договору, предусматривающему отчуждение вещи в его собственность.

Передача права приобретения чужой недвижимой вещи без одновременной передачи прав и обязанностей по договору, предусматривающему отчуждение вещи в будущем, допускается, если лицо, которому передается право приобретения чужой недвижимой вещи, на момент такой передачи уже связано договором, по которому эта вещь отчуждается в его собственность.

2. В случаях, указанных в пункте 1 настоящей статьи, согласия собственника на переход права приобретения чужой недвижимой вещи к

другому лицу и переход к этому лицу прав и обязанностей по договору, предусматривающему отчуждение вещи, не требуется.

3. Переход права приобретения чужой недвижимой вещи подлежит государственной регистрации.

Статья 304[6]. Выкуп права приобретения чужой недвижимой вещи ее собственником

Собственник недвижимой вещи вправе выкупить право приобретения чужой недвижимой вещи по соглашению с обладателем этого права.

Статья 304[7]. Прекращение права приобретения чужой недвижимой вещи

1. Право приобретения чужой недвижимой вещи прекращается в случаях:

1) поступления вещи в собственность обладателя этого права;

2) выкупа собственником вещи права ее приобретения у правообладателя;

3) отказа правообладателя от этого права;

4) истечения срока существования права;

5) гибели недвижимой вещи, обремененной этим правом.

2. Прекращение права приобретения чужой вещи подлежит государственной регистрации.

Глава 20[6].
ПРАВО ВЕЩНОЙ ВЫДАЧИ

Статья 305. Право вещной выдачи

1. Право вещной выдачи предоставляет его обладателю возможность периодически получать от собственника объекта недвижимости имущественное предоставление в форме товара, денег, работ или услуг в определенном размере, а в случае неполучения такого предоставления – правомочие распорядиться этим объектом недвижимости путем обращения на него взыскания в порядке, предусмотренном для ипотеки (Глава 20[5]).

2. Право вещной выдачи возникает на основании договора об установлении права вещной выдачи с собственником, а в случаях, предусмотренных законом, по иным основаниям.

Если разделить в натуре находящуюся в общей собственности недвижимую вещь невозможно, она может быть передана одному из сособственников с установлением права вещной выдачи для другого сособственника.

3. Объектом права вещной выдачи также может быть доля в праве собственности на объект недвижимости.

4. Право вещной выдачи подлежит государственной регистрации и считается возникшим в момент такой регистрации.

Статья 305[1]. Имущественное предоставление на основании права вещной выдачи

1. Размер имущественного предоставления на основании права вещной выдачи и его денежная оценка, периодичность и общий срок получения таких предоставлений являются существенными условиями договора об установлении права вещной выдачи.

При государственной регистрации права вещной выдачи существенные условия договора об установлении права вещной выдачи подлежат внесению в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

2. Порядок имущественного предоставления на основании права вещной выдачи устанавливается применительно к правилам об отдельных видах договоров (Раздел IV настоящего Кодекса), на основании которых передаются товары, уплачиваются деньги, выполняются работы или оказываются услуги.

3. Имущественное предоставление на основании права вещной выдачи не может состоять в пользовании соответствующим объектом недвижимости.

Статья 305[2]. Право вещной выдачи и рента (пожизненное содержание с иждивением)

1. Договором ренты или договором пожизненного содержания с иждивением (Глава 33) может быть предусмотрено установление права вещной выдачи.

2. Условия договора ренты (договора пожизненного содержания с иждивением) о праве вещной выдачи регулируются правилами настоящей главы.

Статья 305[3]. Срок действия права вещной выдачи. Периодичность имущественных предоставлений на основании права вещной выдачи

1. Право вещной выдачи может быть установлено на срок жизни его обладателя – гражданина или на иной срок, но не более чем на 100 лет.

Если иное не установлено договором об установлении права вещной выдачи, то право вещной выдачи, принадлежащее гражданину, считается установленным на срок его жизни.

2. Периодичность имущественных предоставлений определяется договором об установлении права вещных выдач.

Если иное не установлено договором об установлении права вещной выдачи или не вытекает из существа отношений сторон, то имущественное предоставление производится один раз в год, а имущественное предоставление в пользу гражданина – один раз в месяц.

3. Периодичность имущественных предоставлений может быть изменена судом по требованию гражданина, если суд придет к выводу о том, что такое изменение соответствует интересам гражданина и не является существенным обременением для собственника объекта недвижимости.

Статья 305^4. Изменение формы и размера имущественного предоставления в период действия права вещной выдачи.

1. Если в период действия права вещной выдачи изменится собственник вещи, обремененной правом вещной выдачи, либо имущественное предоставление в форме товара, работ или услуг окажется невозможным, суд по требованию обладателя права вещной выдачи может изменить форму имущественного предоставления, в том числе на предоставление в денежной форме, таким образом, чтобы она в максимально возможной степени соответствовала намерениям сторон при установлении права вещной выдачи.

Имущественное предоставление в денежной форме не подлежит замене на иную форму имущественного предоставления.

2. Размер имущественного предоставления может быть пересмотрен, но не ранее чем через 10 лет с момента возникновения права вещной выдачи, а затем по истечении каждых 10 лет.

Пересмотр размера имущественного предоставления производится на основании решения суда по требованию собственника объекта недвижимости или обладателя права вещной выдачи, если доказано, что стоимость имущественного предоставления существенно уменьшилась (увеличилась) исходя из условий гражданского оборота на момент пересмотра.

3. Уменьшение размера имущественного предоставления в пользу гражданина – обладателя права вещной выдачи не допускается.

Статья 305^5. Понуждение к имущественному предоставлению на основании права вещной выдачи. Ответственность в случае невнесения имущественного предоставления

1. Если собственник объекта недвижимости нарушает обязанность по внесению имущественного предоставления, обладатель права вещной выдачи вправе обратиться в суд с требованием о понуждении к имущественному предоставлению. К такому требованию применяются правила статьи 397 настоящего Кодекса.

2. Помимо требования о понуждении к имущественному предоставлению может быть заявлено требование об уплате процентов годовых с суммы оценки имущественного предоставления по правилам статьи 395 настоящего Кодекса, а также о возмещении убытков (статья 15 настоящего Кодекса) в части, не покрытой процентами.

3. Требования, предусмотренные пунктами 1 и 2 настоящей статьи, подлежат заявлению к лицу, которое являлось собственником объекта недвижимости на момент нарушения обязанности по внесению имущественного предоставления.

4. Обращение взыскания на объект недвижимости, обремененный правом вещных выдач, производится лишь в случае, когда после удовлетворения судом требования о понуждении к имущественному предоставлению обязанность по внесению имущественного предоставления вновь была нарушена.

Статья 305[6]. Прекращение права вещной выдачи

1. Право вещной выдачи подлежит прекращению в случаях:

1) смерти обладателя права вещной выдачи, если данное право было установлено на срок его жизни;

2) истечения срока действия права вещной выдачи;

3) гибели объекта недвижимости, обремененного правом вещной выдачи;

4) отказа обладателя права вещной выдачи от оставления объекта недвижимости за собой при обращении на него взыскания по правилам ст. настоящего Кодекса.

2. Если обладатель права вещной выдачи в течение 5 лет не заявлял требования об имущественном предоставлении, собственник объекта недвижимости вправе обратиться в суд в суд с требованием о признании права вещной выдачи прекращенным.

Прекращение права вещной выдачи осуществляется судом по правилам, предусмотренным статьей 232 настоящего Кодекса.

3. Правило пункта 2 настоящей статьи не применяется, если право вещной выдачи установлено на основании договора пожизненного содержания с иждивением (§ 4 Главы 33 настоящего Кодекса).

Глава 20[7].
ПРАВО ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Статья 306. Право оперативного управления

1. Государственные или муниципальные предприятия и учреждения владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащим им имуществом в

пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника этого имущества и назначением этого имущества.

Объем правомочия распоряжения, входящего в состав права оперативного управления, зависит от категории субъекта соответствующего права.

2. Имущество считается принадлежащим предприятию или учреждению, если оно закреплено за ними соответствующим публичным образованием, приобретено за счет средств, выделенных собственником для его приобретения, а также получено за счет разрешенной им предпринимательской или иной приносящей доходы деятельности либо по иным основаниям, не противоречащим закону или уставу предприятия или учреждения.

3. Доходы, полученные учреждением за счет разрешенной им предпринимательской или иной приносящей доходы деятельности, должны учитываться на отдельном балансе.

Статья 306[1]. Права собственника в отношении имущества, находящегося в оперативном управлении

1. Собственник имущества, находящегося в оперативном управлении, в соответствии с законом решает вопросы создания предприятия или учреждения, определения предмета и целей их деятельности, их реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя) предприятия или учреждения, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию или учреждению имущества, а также осуществляет иные полномочия, предусмотренные законом или уставом предприятия или учреждения.

2. Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в оперативном управлении предприятия, не относящегося к казенным, в размере, установленном законом или уставом предприятия.

3. Собственник имущества казенных предприятий или учреждений вправе устанавливать порядок распределения их доходов, полученных за счет разрешенной им предпринимательской или иной приносящей доходы деятельности.

4. Собственник имущества вправе использовать предусмотренные настоящим Кодексом средства защиты права оперативного управления, если само предприятие или учреждение эти средства защиты не использовало.

При этом собственник имущества действует от имени предприятия или учреждения и в их пользу.

Статья 306[2]. Изъятие неиспользуемого или используемого не по назначению имущества

1. Собственник имущества вправе изъять неиспользуемое или используемое не по назначению имущество, закрепленное им за казенным предприятием или учреждением, не относящимся к автономным, либо приобретенное таким предприятием или учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества.

2. Собственник имущества, установив, что предприятие или учреждение не использует или использует не по назначению имущество, указанное в пункте 1 настоящей статьи, может предупредить предприятие или учреждение о возможности изъятия этого имущества.

3. Изъятие имущества у предприятия или учреждения допускается по решению собственника, которое может быть принято не ранее чем через шесть месяцев после того, как собственник имущества вынес предупреждение о возможности изъятия имущества, при условии что предприятие или учреждение не устранило недостатки, послужившие основанием для соответствующего предупреждения.

4. Имуществом, изъятым у казенного предприятия или учреждения, не относящимся к автономным, собственник этого имущества вправе распорядиться по своему усмотрению.

Статья 306[3]. Правомочие распоряжения предприятия или учреждения

1. Предприятие или учреждение не вправе продавать принадлежащее им на праве оперативного управления недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

2. Предприятие, не являющееся казенным, вправе самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему имуществом, не относящимся к недвижимому, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

3. Казенное предприятие или учреждение вправе отчуждать или иным способом распоряжаться не относящимся к недвижимому имуществом, закрепленным за ними собственником или приобретенным за счет средств, выделенных собственником на приобретение такого имущества, лишь с согласия собственника этого имущества.

Казенные предприятия или учреждения без согласия собственника реализуют производимые ими товары, работы и услуги при осуществлении предпринимательской или иной приносящей доходы деятельности, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

4. Автономные учреждения вправе самостоятельно распоряжаться имуществом, не относящимся к недвижимому или особо ценному движимому, если оно приобретено за счет разрешенной им предпринимательской или иной приносящей доходы деятельности либо получено в качестве пожертвования от граждан или юридических лиц.

Статья 306[4]. Приобретение и прекращение права оперативного управления

1. Право оперативного управления имуществом, не относящимся к недвижимому, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за предприятием или учреждением, возникает у этого предприятия или учреждения с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственника.

Право оперативного управления недвижимым имуществом возникает с момента государственной регистрации.

2. Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в оперативном управлении, а также имущество, приобретенное предприятием или учреждением по договору или иным основаниям, поступают в оперативное управление предприятия или учреждения в порядке, установленном настоящим Кодексом, другими законами и иными правовыми актами для приобретения права собственности.

3. Право оперативного управления имуществом прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Кодексом, другими законами и иными правовыми актами для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества у казенного предприятия или учреждения по решению собственника.

Статья 306[5]. Сохранение права оперативного управления на имущество при передаче этого имущества другому публичному собственнику

Если иное не предусмотрено законом, переход права собственности на имущество, закрепленное за предприятием или учреждением, от одного публичного образования к другому не влечет прекращения права оперативного управления, принадлежащего этому предприятию (учреждению).