

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<i>1. Гражданско-правовой режим объектов права собственности</i>	<u>3</u>
<i>2. Право пользования членами семьи собственника жилым помещением</i>	<u>3</u>
<i>Задача 1</i>	<u>12</u>
<i>Задача 2</i>	<u>17</u>
Список использованной литературы	<u>18</u>

## 1. Гражданско-правовой режим объектов права собственности

Под вещами как объектами гражданских прав понимаются субстанции (предметы) материального мира, находящиеся в твердом, жидком, газообразном или ином физическом состоянии. В отличие от обиходного представления о вещах как объектах визуально различимых предметов правовое понятие вещи имеет более широкое содержание. Оно наряду с другими объектами охватывает различные виды энергии: электрическую, атомную, тепловую и т.п.

Основным признанием вещей считается удовлетворение потребностей физических и юридических лиц, а также государственных и муниципальных образований. Вещи, недоступные человеку и обществу для использования в указанных целях, например небесные тела, не могут признаваться объектами гражданских прав.

Гражданский кодекс РФ предусматривает определенные виды вещей, каждый из которых имеет только ему присущий правовой статус.

Вещи индивидуально-определенные и наделенные родовыми признаками. Индивидуально-определенными считаются две категории вещей: вещи, единственные в своем существовании, например, жилой дом, построенный по индивидуальному проекту в единственном числе, и вещи, выделенные из числа им подобных (родовых вещей), например, жилой дом типовой постройки, созданный по единому проекту строительства домов данной серии, расположенный под определенным номером на конкретной улице какого-либо города.

Родовыми считаются вещи, определяемые числом, весом, объемом или какими-либо иными измерителями. Так, к числу родовых относятся деньги, используемые в качестве платежного средства, жилые дома, построенные по единому типовому проекту, до их индивидуализации, однотипная продукция, выпускаемая предприятиями (например, автомашины одной и той же категории и марки), сельскохозяйственные культуры, находящиеся в общей массе без выделения их отдельных частей с целью передачи потребителям, и т.д.

Юридическая необходимость деления вещей на указанные два вида определяется следующими основными причинами. Объектом определенных видов договоров могут быть только индивидуально-определенные вещи или вещи, определенные родовыми признаками. Так, в договорах аренды, имущественного жилищного найма, безвозмездного пользования имуществом и в ряде других договоров в качестве объектов выступают индивидуально-определенные вещи; в договорах займа, поставки, контрактации - вещи, определяемые родовыми признаками. Гибель индивидуально-определенной вещи, являющейся единой в своем существовании (уникальной), ведет к прекращению обязанности передачи данной вещи ее обладателем управомоченному лицу. В случае неисполнения обязанности должником передать индивидуально-определенную вещь

кредитору последний вправе в определенных случаях требовать принудительной передачи ему такой вещи (ст. 398 ГК).

Впрочем, указанное деление вещей на два вида нельзя абсолютизировать. В конечном счете вещи, определенные родовыми признаками, на стадии исполнения обязанности их владельцами индивидуализируются, как было отмечено выше, в том числе и по договору займа. Индивидуализируются не внешними показателями, а числом, объемом, весом и другими измерителями, вытекающими из их родовой характеристики. По существу, единственным критерием разграничения вещей на индивидуально-определенные вещи и вещи, определяемые родовыми признаками, является признак заменимости или, наоборот, незаменимости. Первый вид вещей при их гибели или исчезновении натурально незаменим (он может быть компенсирован лишь в денежной форме), второй - в принципе заменим аналогичными вещами, принадлежащими к данному роду при их наличии на соответствующем рынке.

Вещи делимые и неделимые. Делимыми считаются вещи, не изменяющие первоначального назначения при разделе (продукты питания, материалы, топливо, электрическая и тепловая энергия и т.д.). Согласно ст. 133 ГК вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее целевого назначения, признается неделимой (автомашина, музыкальные инструменты, мебель и т.д.).

Неделимыми могут быть признаны мебельные гарнитуры, сервизы, специальная библиотека, коллекция картин и другие сложные вещи. Правовое значение указанного деления играет роль при разделе указанного имущества, находящегося в общей собственности (ст. 252 и ст. 254 ГК), в обязательственном праве (ст. 311 и ст. 322 ГК) и других случаях, указанных в законе.

Потребляемые и непотребляемые вещи. Данное деление основано на естественных качествах вещей. Потребляемые вещи в процессе их использования прекращают существование или теряют потребительские качества в течение длительного периода времени. Их амортизация имеет долгосрочный характер.

Правовое значение данного деления вещей учитывается при определении видов договоров, заключаемых в отношении указанных объектов. Если вещь в процессе действия договора прекращает существование или же переносит свои потребительские качества на вновь создаваемый продукт, например при переработке давальческого сырья при изготовлении предметов одежды из шерсти, то соответственно заключается договор об отчуждении вещи или договор бытового подряда. Если же вещь в процессе действия договора сохраняет целостность и потребительские качества, то заключается договор аренды или иной договор, связанный с возможностью возврата такой вещи ее прежнему владельцу после прекращения его действия.

Сложные вещи. В соответствии со ст. 134 ГК понятие сложной вещи включает следующие четыре элемента: 1) в ее состав входят разнородные вещи; 2) данные вещи физически не связаны между собой, как, например, в техническом агрегате типа автомашины; 3) указанные вещи в совокупности составляют единое целое, позволяющее использовать их сумму - сложную вещь - по общему скоординированному назначению; 4) каждая составная вещь, входящая в состав сложной вещи, может использоваться самостоятельно. Типичными примерами сложной вещи являются гарнитур мебели, оркестровый набор музыкальных инструментов, но не предприятие как имущественный комплекс, как ошибочно иногда утверждается.

Действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное.

Главная вещь и принадлежность. В качестве главной вещи и принадлежности выступают разнородные вещи, связанные между собой однопорядковым общим назначением. Принадлежность должна обслуживать главную вещь. Поэтому она должна, как сказано в ст. 135 ГК, следовать судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное: картина и ее рамка, автомашина и набор инструментов. Принадлежности необходимо отличать от составных и запасных частей главной вещи. Договор о покупке названных вещей за указанную в нем сумму должен включать в себя как главную вещь, так и принадлежность, если не оговорено иное.

Плоды, продукция и доходы. Под плодами понимаются продукты естественного происхождения, являющиеся результатом органического развития животных и растений (приплод скота и птицы, молоко, яйца кур, шерсть овец, плоды фруктовых деревьев, кустарников, цветочных растений и т.д.). Понятие продукции непосредственно связано с результатами производственной деятельности человека во всех его проявлениях, а понятие доходов - с денежными и иными поступлениями от участия в гражданском обороте.

Согласно ст. 136 ГК плоды, продукция и доходы принадлежат лицу, использующему имущество, приносящее данные поступления. Таким лицом могут быть собственник этого имущества, его арендатор и иной пользователь, управляющий в договоре доверительного управления, и т.д.

Животные. Животные как одушевленные создания живой природы занимают особое место в системе объектов гражданских прав. К животным, как говорится в ст. 137 ГК, применяются общие правила об имуществе, если законом или иными правовыми актами не установлено иное.

Прежде всего в законе содержится запрет на жестокое обращение с животными, противоречащее принципу гуманности. В развитие положения о запрете жестокого обращения с животными законодатель предписывает выкупать домашних животных у собственников при ненадлежащем обращении с ними (ст. 241 ГК), а при приобретении кем-либо права собственности на безнадзорных животных в случае явки прежнего

собственника возвращать ему животных с учетом отношения и привязанности его к новому хозяину (п. 2 ст. 231 ГК).

Деньги и ценные бумаги занимают особое место в системе объектов гражданских прав.

Деньги (валюта). Основная особенность денег состоит в том, что они являются всеобщим товаром и в данном качестве выступают платежным средством при расчетах за приобретаемые в натуральной форме товары, оказываемые услуги и производимые работы. Важную функцию деньги выполняют и как средство кредита. При переходе России к рыночной экономике роль денег в экономике страны постоянно возрастает. Они становятся барометром в ускорении экономического благосостояния народа.

Согласно ст. 140 ГК законным платежным средством, обязательным к приему нарицательной стоимости, выраженной в денежных единицах, на всей территории РФ является рубль, состоящий из ста копеек. Платежи на территории РФ осуществляются путем наличных и безналичных расчетов. Исключительное право выпуска наличных денег в обращение и изъятия их из обращения принадлежит Банку России. Эмиссия наличных денег осуществляется в форме банковских билетов (банкнот) Банка России и металлической монеты.

Безналичные деньги (валюта) в рублевом исчислении находятся на счетах и иных кредитных учреждениях в РФ, а также на счетах в банках и иных кредитных учреждениях за пределами РФ на основании соглашения, заключаемого Правительством РФ и Центральным банком РФ с соответствующими органами иностранного государства об использовании на территории данного государства валюты РФ в качестве законного платежного средства.

Использование иностранной валюты, а также платежных документов в иностранной валюте на территории РФ допускается в исключительных случаях в порядке и на условиях, определяемых законом или в установленном порядке.

В договорах, заключаемых на территории РФ, денежные обязательства должны быть выражены в рублях. В этом случае выражение денежного обязательства в рублях называется валютой долга. Если иное не оговорено сторонами в договоре, валюта долга в рублях, определенная по номинальной стоимости, остается неизменной до окончания срока действия договора независимо от понижения или повышения стоимости рубля (принцип номинализма). Соответственно и валютой платежа остается сумма долга в рублях по его номинальной стоимости, определенной на момент заключения договора. При подобном подходе при инфляции рубля кредитор оказывается в невыгодном положении.

С целью устранения непаритета стоимости денег на момент заключения договора и на момент платежа по договору в практике применялись и применяются до сих пор различного рода "оговорки" в заключаемых сторонами договорах. Одна из таких оговорок называется "валютной оговоркой", чаще всего применяемой в настоящее время (ст. 317 ГК).

Согласно п. 2 ст. 317 ГК в денежном обязательстве "может быть предусмотрено, что оно подлежит оплате в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах... В этом случае подлежащая уплате в рублях сумма определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законом или соглашением сторон".

Другой способ обеспечения интересов кредиторов при инфляции рубля, называемый индексацией валюты долга, предусмотрен ст. 318 ГК. В соответствии с данной статьей сумма, выплачиваемая по денежному обязательству непосредственно на содержание гражданина (в возмещение вреда, причиненного жизни, здоровью, по договору пожизненного содержания и в других случаях), с увеличением установленного законом минимального размера оплаты труда пропорционально увеличивается.

По своей юридической природе деньги относятся к родовым, заменимым и делимым вещам.

Ценные бумаги. Ценной бумагой является документ, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и обязательных реквизитов имущественные права, осуществление и передача которых возможны только при его предъявлении (ст. 142 ГК).

Содержанием ценной бумаги являются имущественные права. Имущественные права и ценная бумага, воплощающая в себе данные права, соединены в единое целое. Одно без другого при определении того, какой документ может считаться ценной бумагой, существовать не может. Поэтому такой документ и называется ценной бумагой.

В зависимости от характера имущественных прав различаются три вида ценных бумаг: денежные, товарораспорядительные и корпоративные.

К денежным ценным бумагам относятся вексель, чек, государственная облигация, депозитарный и сберегательный сертификаты и другие документы, которые законодательством о ценных бумагах или в установленном им порядке отнесены к числу денежных ценных бумаг. Денежные ценные бумаги предоставляют право на получение определенной денежной суммы.

Товарораспорядительными ценными бумагами являются документы, предоставляющие их обладателям право распоряжаться названным в них товаром или право на получение определенных товаров и услуг: коносаменты, жилищные сертификаты, товарные облигации и т.п. Учитывая товарный характер данного вида ценных бумаг, их иногда именуют товарными ценными бумагами. К товарораспорядительным ценным бумагам относятся и приватизационные ценные бумаги, используемые в качестве платежного средства для приобретения объектов приватизации.

К корпоративным ценным бумагам относятся акции, облигации и иные документы, выпускаемые акционерными обществами. Имущественные права, воплощенные в акциях, имеют комплексный характер. Они включают в себя помимо имущественных прав на получение объявленного дивиденда и

имущества, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов при ликвидации акционерного общества, неимущественное право на участие в управлении акционерным обществом.

Что касается облигаций, выпускаемых акционерными обществами с целью привлечения финансовых ресурсов на денежных рынках, то в своей основе они имеют денежный характер. Отнесение их к корпоративным, а не денежным ценным бумагам мотивируется двумя соображениями. Во-первых, при ликвидации акционерных обществ в случае отсутствия у соответствующего акционерного общества денежных средств удовлетворение требований кредиторов по облигациям может проводиться в натурально-вещественной форме или в форме получения каких-либо имущественных прав. Во-вторых, при наступлении определенных обстоятельств в принципе не исключается возможность их конвертации в акции, если такая возможность предусмотрена в уставе акционерного общества и в договоре о реализации выпускаемых обществом облигационных займов.

В числе необходимых требований к ценной бумаге значатся требования закона о соблюдении установленной формы и наличии в ней обязательных реквизитов. Несоблюдение указанных требований влечет недействительность (ничтожность) ценной бумаги. По общему правилу, ценная бумага представляет собой письменный документ, составленный на специальном бланке, имеющем определенную степень защиты от подделки. Закон допускает выпуск бездокументарных ценных бумаг, о которых будет сказано ниже.

Реквизиты ценных бумаг устанавливаются применительно к каждому конкретному виду ценных бумаг. Так, чек должен иметь следующие реквизиты: 1) наименование "чек", включенное в текст документа; 2) поручение плательщику выплатить определенную денежную сумму; 3) наименование плательщика и указание счета, с которого должен быть произведен платеж; 4) указание валюты платежа; 5) указание даты и места составления чека; 6) подпись лица, выписавшего чек, - чекодателя (ст. 878 ГК).

Чек, не содержащий указания места его составления, рассматривается как подписанный в месте нахождения чекодателя. Указание о процентах считается ненаписанным. Форма чека и порядок его заполнения определяются законом и установленными в соответствии с ним банковскими правилами.

По легитимизации правообладателей ценных бумаг различаются три вида ценных бумаг: ценные бумаги на предъявителя, именные ценные бумаги, ордерные ценные бумаги. Права, удостоверенные ценной бумагой на предъявителя, принадлежат предъявителю ценной бумаги; права, удостоверенные именной ценной бумагой, - названному в ценной бумаге лицу; права, удостоверенные ордерной ценной бумагой, - названному в ценной бумаге лицу, которое может само осуществить эти права или назначить своим распоряжением (приказом) другое управомоченное лицо.

Законом может быть предусмотрена возможность выпуска ценных бумаг в виде всех названных видов, либо применительно к определенным категориям в виде их отдельных видов. Так, согласно ст. 25 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" все акции общества являются именными. С другой стороны, облигации, выпускаемые акционерными обществами, могут быть именными или на предъявителя (ст. 33 Закона "Об акционерных обществах").

С рассмотренным делением ценных бумаг на три вида непосредственно связаны положения данного Закона о передаче прав по ценным бумагам.

В силу единства данных прав с документом, в котором они воплощены, передача прав возможна только путем передачи самого документа. При отсутствии факта передачи документа не происходит и передачи прав по ценной бумаге. При этом законодатель исходит из необходимости создания наиболее оптимальных условий для повышения оборотоспособности ценных бумаг.

С этой целью ценные бумаги, прежде всего денежные ценные бумаги, наделяются двумя свойствами. Им присущи абстрактный характер и свойство публичной достоверности.

Абстрактный характер ценных бумаг выражается в том, что в последующем существовании они отделяются от того основания (конкретно - каузального правоотношения), в связи с которым были созданы. Правоотношения по их обороту и исполнению заключенных в них прав приобретают самостоятельный характер. Отказ от исполнения обязательства, удостоверенного ценной бумагой, со ссылкой на отсутствие обязательства, либо на его недействительность не допускается (п. 2 ст. 147 ГК). Указанная правовая норма не применяется, однако, к недобросовестному приобретателю.

Следует также иметь в виду, что векселедатель по простому векселю и акцептант по переводному векселю вправе выдвигать против требований первого векселедержателя об оплате векселя возражения, связанные с признанием его недействительным или отсутствием основания выдачи векселя. В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 31 августа 1999 г. N 2849/97 по иску ЗАО "Автомобильная финансовая корпорация" к ОАО "Хабаровск-Лада-Сервис" записано: "Первому векселедержателю векселедатель мог возражать на связывающую их сделку. Второй и последующие приобретатели, не являющиеся участниками этой сделки, могут основываться только на тексте векселя".

Публичная достоверность ценной бумаги заключается в том, что против добросовестного держателя ценной бумаги не могут выдвигаться возражения, основанные на его отношениях с предшествующими держателями ценной бумаги. Законом ограничен перечень тех оснований, на которые вправе ссылаться должник при отказе от исполнения лежащей на нем обязанности, указанной в ценной бумаге.

Таковыми основаниями считаются нарушение установленных законом положений, относящихся к форме, обязательным реквизитам ценной бумаги,

а также подлогу или подделке ценной бумаги. Владелец ценной бумаги, обнаруживший подлог или подделку ценной бумаги, вправе предъявить лицу, передавшему ему бумагу, требование о надлежащем исполнении обязательства, удостоверенного ценной бумагой, и о возмещении убытков (п. 2 ст. 147 ГК).

Способ передачи прав по ценной бумаге зависит от ее вида. Максимально оборотоспособной является ценная бумага на предъявителя. Для передачи прав по этой бумаге достаточно простого вручения такой бумаги ее держателем другому избранному им лицу.

Наиболее формализованный способ передачи прав, удостоверенных ценной бумагой, установлен законом в отношении именных ценных бумаг. Они передаются лицом, на имя которого выдана ценная бумага, другому лицу в порядке уступки требований (цессии), предусмотренных ст. ст. 382, 384 - 390 ГК. Лицо, передающее право по ценной бумаге, несет ответственность за недействительность сделок соответствующего требования, но не за его исполнение.

Достаточно простой способ передачи прав по ценной бумаге установлен в отношении ордерных ценных бумаг (п. 3 ст. 146 ГК). Права, удостоверенные такой бумагой, передаются путем совершения на этой бумаге передаточной надписи, называемой индоссаментом. Лицо, совершающее индоссамент, называется индоссантом; лицо, которому или по приказу которого передаются все права по ценной бумаге, - индоссатом. Разрешается бланковый индоссамент без указания лица, которому должно быть произведено исполнение, а также так называемый препоручительный индоссамент. В последнем случае индоссамент означает поручение индоссату выступать в качестве представителя, осуществлять права, удостоверенные ценной бумагой без права их передачи другому индоссату.

При передаче прав по ордерной ценной бумаге индоссат несет ответственность не только за существование передаваемых прав, но и за их неисполнение.

В отношении ответственности закон устанавливает общее правило, в соответствии с которым лицо, выдавшее ценную бумагу, и все лица, индоссировавшие ее, отвечают перед ее законным владельцем солидарно с предоставлением лицу, исполнившему обязательство, права обратного требования (регресса) к остальным лицам, обязавшимся по ценной бумаге (п. 1 ст. 147 ГК).

В случае утраты ценных бумаг на предъявителя и ордерных ценных бумаг права по ним восстанавливаются судом в порядке, установленном процессуальным законодательством. В ГК предусмотрен порядок восстановления прав по утраченным документам на предъявителя.

Наряду с ценными бумагами, существующими в документальной форме, о которых говорилось выше, все большее распространение прежде всего в сфере применения корпоративных бумаг в настоящее время получают так называемые бездокументарные ценные бумаги (ст. 149 ГК). Они называются бездокументарными, поскольку фиксация прав в данном случае

производится не на бумажном носителе (документе), обращающемся в вещественно-материальной форме на рынке, а с помощью средств электронно-вычислительной техники путем записи по счету "Депозит" в депозитарии на лицевом счете в системе ведения реестра владельцев бездокументарных ценных бумаг.

Фиксация прав в бездокументарной форме может производиться только: 1) в случаях, определенных законами в установленном ими порядке; 2) лицом, получившим специальную лицензию; 3) в отношении прав, закрепляемых именной или ордерной ценной бумагой.

Обладатель бездокументарной ценной бумаги вправе потребовать от лица, осуществляющего фиксацию прав, выдачи ему документа, свидетельствующего о закрепленном праве. Операции с бездокументарными ценными бумагами могут осуществляться только через посредство лица, официально совершающего записи прав.

## **2. Право пользования членами семьи собственника жилым помещением**

Российское общество с нетерпением ожидало принятия Жилищного кодекса Российской Федерации в надежде, что имущественные отношения по поводу жилого помещения между членами семьи будут оптимальным образом урегулированы. Однако и по сей день правовое положение членов семьи собственника и нанимателя жилого помещения остается предметом острой дискуссии.

В течение последнего десятилетия бурно обсуждались и предлагались различные пути развития данных правоотношений. При этом одни ученые считали, что необходимо прежде всего защитить интересы собственника или нанимателя жилого помещения, в то время как другие отстаивали жилищные права бывших членов семьи, считая безнравственным выгонять из жилья бывших супругов и детей. Задача, стоявшая перед разработчиками ЖК РФ, была сложной. Остановимся лишь на некоторых аспектах.

Новое жилищное законодательство пересмотрело перечень лиц, относящихся к категории членов семьи собственника или нанимателя жилого помещения (ст. 31, 69 ЖК РФ). Их можно сгруппировать в три группы:

- супруг, дети и родители нанимателя или собственника жилого помещения при условии подтверждения их семейно-правовой связи и совместного проживания с нанимателем или собственником жилого помещения;

- другие родственники и нетрудоспособные иждивенцы в случае признания названных лиц членами семьи собственника (п. 1 ст. 31 ЖК РФ), что свидетельствует о том, что у них с собственником жилого помещения должны сложиться отношения по типу семейных. Для данной категории членов семьи нанимателя жилого помещения помимо вселения в качестве членов семьи необходимо также ведение с нанимателем общего хозяйства;

- иные лица в исключительных случаях могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке либо быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве члена своей семьи.

На практике часто встает вопрос: может возникнуть у членов семьи собственника жилого помещения право проживания, если сам собственник в нем не проживает? Ведь отсутствует главный критерий - совместное проживание, о котором указано в ст. 31, 69 ЖК РФ. Ответы ученых на этот вопрос расходятся. Нам представляется справедливой позиция, в соответствии с которой если сам собственник не проживает в данном жилом помещении, то отсутствуют, следовательно, и предпосылки для возникновения у заинтересованных лиц самостоятельного права на это жилое помещение.

ЖК РФ не относит к безусловным членам семьи собственника или нанимателя жилого помещения детей и родителей их супруга. Чтобы оценить справедливость данного закрепления, необходимо определить, чьи права

необходимо защищать приоритетно: самого собственника или нанимателя либо их супругов и их родственников. И справедливо ли обеспечивать предусмотренное конституционное право на жилище иных граждан за счет ущемления права собственника и права нанимателя жилого помещения? Нам представляется целесообразным отдать предпочтение первоначальным правам на жилое помещение и защищать их обладателей, тем более что гражданское законодательство закрепляет различные основания приобретения права пользования жилым помещением, в том числе и в рамках договора коммерческого найма, долевого инвестирования строительства, ипотечного жилищного кредитования и т.д.

Если буквально толковать ст. 31, 69 ЖК РФ, то без согласия собственника или нанимателя нельзя наделить правом проживания в качестве члена семьи несовершеннолетних детей супруга собственника или нанимателя жилого помещения. Однако это не совсем согласуется со ст. 54 СК РФ, так как ребенок имеет право жить и воспитываться в семье, насколько это возможно.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования жилым помещением наравне с собственником, если иное не будет установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Нам представляется интересным вопрос о содержании данного соглашения. Можно ли, давая согласие на регистрацию нового члена семьи, оговорить срок действия права проживания? Например, в жилое помещение вселяется несовершеннолетний ребенок супруга собственника жилого помещения. Допустимо ли ограничить его проживание в данном помещении достижением совершеннолетия? Так как мы придерживаемся позиции приоритетной защиты первоначального права - права собственности, то такое положение соглашения считаем допустимым. На дееспособных членов семьи собственника жилого помещения возлагается солидарная с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Законодатель для данных правоотношений уже не предусматривает возможности при вселении члена семьи в договорных рамках ограничить права вселяемого. Однако если бы такая возможность была предусмотрена ст. 69 ЖК РФ, то можно было бы избежать сложных судебных разбирательств, например, чтобы выселить бывшего супруга из помещения нанимателя. Ведь как сформулирован п. 4 ст. 69 ЖК РФ: "Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи". Думается, что большинство бывших супругов воспользуются данной возможностью и... будут проживать с вытекающими правовыми последствиями. Нам представляется, что положение нанимателя жилого помещения можно облегчить, указав в

исковом заявлении о расторжении брака (либо во встречном иске) о лишении бывшего супруга права проживания по месту регистрации как лица, утратившего статус члена семьи.

Самым сложным остается вопрос о возможности сохранения или прекращения права пользования жилым помещением лицом, утратившим статус члена семьи собственника или нанимателя жилого помещения. Основаниями прекращения пользования жилым помещением членами семьи собственника в соответствии с законодательством являются: прекращение семейных отношений с собственником жилого помещения, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи (п. 4 ст. 31 ЖК РФ); переход права собственности на жилое помещение к другому лицу, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 292 ГК РФ).

Однако в исключительных случаях ЖК РФ предусматривает конкретную гарантию жилищных прав бывших членов семьи, в частности предоставляет возможность сохранить за ними право пользования жилым помещением на основании решения суда на определенный судом срок. Подобное сохранение права пользования на определенный срок возможно, если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания для приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если его имущественное положение и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему решить вопрос, связанный с обеспечением себя иным жилым помещением. Продолжительность срока законом не установлена, этот вопрос должен решаться судом в каждом конкретном случае с учетом обстоятельств дела. Нам представляется, что при такой формулировке нормы возможно злоупотребление правом. Зачем стараться зарабатывать деньги на жилье, если можно будет воспользоваться "услугами" бывшего супруга? Но каково положение собственника, имеющего право на личную жизнь, в том числе и семейную, когда в его помещении проживает бывший супруг?

Суд также вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию. Но и в таких ситуациях также возможно злоупотребление правом бывших членов семьи. Трудно представить, как эта норма будет работать на практике. Возможно, суд при решении вопроса, с кем будет проживать несовершеннолетний ребенок после расторжения брака родителей, станет отдавать предпочтение не матери, которая не обеспечена жильем, а отцу - собственнику жилого помещения при равенстве остальных условий. К тому же из Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" можно усмотреть, что эта норма будет регулировать те правоотношения, которые возникли после введения в действие нового ЖК РФ.

Следует отметить, что члены семьи, проживающие совместно с собственником в его жилом помещении, имеют лишь право пользования помещением, однако не имеют прав по распоряжению этим жилым

помещением, не вправе как-либо препятствовать собственнику распоряжаться его жилым помещением до тех пор, пока собственник при распоряжении не предполагает нарушить требования закона (например, если в результате отчуждения будут ущемлены жилищные права лиц, о которых указано в п. 4 ст. 292 ГК РФ).

Важное положение закреплено в ст. 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ: если в момент приватизации бывшие члены семьи имели равные с теперешним собственником права на жилплощадь, однако в силу каких-то обстоятельств не приватизировали часть квартиры на себя, то выселить таких бывших супругов и других членов их семьи нельзя.

Законодатель внес важное изменение в содержание п. 2 ст. 292 ГК РФ, в соответствии с которым переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. Поэтому, чтобы избавиться от нежелательного соседства в виде бывших членов семьи, собственник вправе ее продать или иным образом ею распорядиться, правда, с учетом п. 4 ст. 292 ГК РФ.

## Задача 1

Согласно ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Согласно ст. 506 ГК РФ по договору поставки поставщик-продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется передать в обусловленный срок или сроки производимые или закупаемые им товары покупателю для использования в предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием.

Таким образом, собственником техники является ООО «Техника для вас», т.к. имеет договор поставки.

Согласно ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Согласно ст. 303 ГК РФ при истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник 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 иску собственника о возврате имущества.

Владелец, как добросовестный, так и недобросовестный, в свою очередь вправе требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество с того времени, с которого собственнику причитаются доходы от имущества.

Таким образом, суд должен удовлетворить иск ООО «Техника для вас».

## Задача 2

В новом ВК РФ можно заметить "молчаливую" отмену водных сервитутов (как частных, так и публичных). Однако это не должно прервать ограниченное пользование чужими земельными участками на праве земельного сервитута. Титул земельного сервитута (как публичного, так и частного) предусмотрен ст. 274 - 276 ГК РФ и ст. 23 ЗК РФ. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Земельный сервитут может быть предназначен для забора воды и водопоя, обеспечения водоснабжения и мелиорации, свободного доступа к прибрежной полосе водного объекта и т.д.

Согласно ст. 8 ВК РФ пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица.

Таким образом, прав в данном споре Новиков, т.к. установление земельного сервитута предполагает забор воды и водопоя, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а не для купания.

## Список использованной литературы

### Нормативные акты и судебная практика

1. Конституция РФ
2. ГК РФ
3. ЗК РФ
4. ВК РФ
5. ЖК РФ
6. Савкин С.Ф. Судебно-арбитражная практика по спорам, связанным с защитой права собственности и других вещных прав // Вестник ВАС РФ. 1998. № 10.

### Научная и специальная литература

7. Бартошек М. Римское право (понятие, термины, определения). М., 1989.
8. Баринова Е. Вещные права – самостоятельная категория? // Хозяйство и право . 2002. № 7, 8.
9. Баринова Е.А. Вещные права в системе субъективных гражданских прав // Актуальные проблемы гражданского права . Сборник статей. Вып. 6. М., 2003.
10. Власова А.В. К дискуссии о вещных и обязательственных правах // Правоведение. 2000. № 2.
11. Гражданское право. Т. 1. / Под ред. Е.А. Суханова. М., 1993.
12. Гражданское право. Т. 1. / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. М., 2004.
13. Генкин Д.М. Некоторые вопросы теории права собственности // Уч. записки Всесоюзного юридического института. Вып. 9. М., 1959.
14. Ефимова Л.Г. О соотношении вещных и общественных прав // Государство и право . 1998. № 10.
15. Закройщикова Д. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками // Хозяйство и право. 2003. № 7.
16. Копылов А.В. Сервитуты в римском, русском дореволюционном гражданском праве // Древнее право. 1997. № 1 (2).