Проект № 47538-6/5

 во втором чтении

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса**

**Российской Федерации**

(О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации)

Статья 1. Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 1999, №28, ст. 3471; 2005, №1, ст.39; № 23, ст. 2380; 2006, № 31, ст.3437; № 45, ст.4627; № 50, ст. 5279; № 52, ст.5497; 2007, № 7, ст.834; 2008, № 17, ст.1756; 2009, № 1, ст.20; № 52, ст.6428; 2011, № 49, ст. 7041; 2015, № 29, ст. 4342; 2016, № 27, ст. 4248) следующие изменения:

1) статью 130 изложить в следующей редакции:

Статья 130. Недвижимые и движимые вещи

1. Недвижимой вещью (недвижимым имуществом, недвижимостью) является земельный участок. Расположенные на земельном участке здания, сооружения, объекты незавершённого строительства и иные объекты, прочно связанные с участком, являются его составными частями, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

2. Здания, сооружения и в предусмотренных настоящим Кодексом случаях объекты незавершённого строительства, имеющие прочную связь с землёй, признаются недвижимыми вещами и являются объектами гражданского оборота, если они не принадлежат на праве собственности собственнику земельного участка, на котором расположены.

При переходе права собственности на такие здания, сооружения и объекты, не завершённые строительством, к новому собственнику переходят те права на земельный участок, которыми обладал прежний собственник.

3. Помещение (жилое или нежилое) может быть признано недвижимой вещью в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом. Отнесение помещений к жилым, а также определение целевого назначение нежилого помещения осуществляются в порядке, предусмотренном законом.

Помещения, предназначенные для обслуживания других помещений или здания, сооружения в целом, не являются недвижимыми вещами и входят в состав общего имущества соответствующего здания, сооружения.

4. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и другими законами, часть здания или сооружения, предназначенная для размещения транспортных средств (машино-место), может быть признана недвижимой вещью.

Правила настоящего Кодекса о помещениях могут применяться к машино-местам, если иное не предусмотрено законом и не вытекает из существа правоотношений.

5. Вещи, не относящиеся к недвижимым, являются движимыми. Правила о недвижимых вещах могут применяться к движимым вещам в случаях, предусмотренных законом.;

2) статью 131 изложить в следующей редакции:

Статья 131. Государственная регистрация прав на недвижимость

1. Право собственности, право постоянного землевладения, право застройки, сервитут, право личного пользовладения (узуфрукт), ипотека, право приобретения чужой недвижимой вещи, право вещных выдач, право оперативного управления на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, изменение и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре недвижимости.

2. В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества.

3. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации прав на недвижимость устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом и законом о государственной регистрации недвижимости.

3) статью 132 изложить в следующей редакции:

 Статья 132. Предприятие

1. Предприятие (имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности) может быть объектом гражданского оборота в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Кодексом и другими законами.

2. В состав предприятия как объекта прав могут входить все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая вещи, права (требования), долги, а также права на средства индивидуализации и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

3. Сделки с предприятием заключаются в письменной форме путем составления одного документа подписанного сторонами (пункт 4 статьи 434). Несоблюдение формы сделки с предприятием влечет ее недействительность.

4. Сведения о сделках, предметом которых является предприятие, подлежат обязательной публикации в порядке, предусмотренном законом, в том числе в средствах массовой информации, в которых подлежат публикации сведения о банкротстве.;

4) статью 133.1 изложить в следующей редакции:

Статья. 133.1. Единый недвижимый комплекс

1. Единый недвижимый комплекс – совокупность принадлежащих одному лицу на праве собственности (сособственникам на праве общей собственности) и объединенных общим назначением зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которые находятся на одном или нескольких смежных земельных участках, не принадлежащих их собственнику (сособственникам) на праве собственности (пункт 3 статьи 130), признается объектом гражданского оборота как одна недвижимая вещь при условии государственной регистрации права собственности на единый недвижимый комплекс.

2. Совокупность зданий и сооружений, объединенных общим назначением и технологически связанных между собой (линейный объект), может быть признана единым недвижимым комплексом независимо от расположения земельных участков, на которых размещены указанные здания или сооружения, и прав на эти участки;

5) дополнить главой 6.1 следующего содержания:

Глава 6.1. Недвижимые вещи

Статья 141.2. Земельный участок как недвижимая вещь

1. Земельным участком является часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом, и в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет.

2. Земельный участок признается недвижимой вещью с момента государственной регистрации права собственности на него.

Статья 141.3. Образование земельных участков

1. Земельные участки могут быть образованы в результате раздела, объединения или перераспределения нескольких смежных земельных участков, а также в результате выдела из других земельных участков.

Земельные участки могут быть также образованы из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях и в порядке, предусмотренных земельным законодательством.

2. При разделе земельного участка он прекращается как недвижимая вещь и из него образуется несколько новых земельных участков, за исключением случаев, установленных законом.

3. При объединении смежных земельных участков соответствующие земельные участки прекращаются как недвижимые вещи, а вместо них образуется новый земельный участок.

4. При перераспределении нескольких смежных земельных участков соответствующие земельные участки прекращаются как недвижимые вещи и вместо них образуется несколько новых земельных участков, если иное не установлено законом.

5. Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли в праве общей долевой собственности на земельный участок. При выделе земельного участка образуется новый земельный участок. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах.

6. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признается целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образованы такие земельные участки, если иное не установлено законом.

7. Порядок и условия образования земельных участков в части, не урегулированной настоящим Кодексом, определяются земельным законодательством.

Статья 141.4. Особенности изменения границ и прекращения земельных участков в связи с изменением водных объектов или другими изменениями рельефа

1. При естественном наносе (намыве) земли водным потоком, а равно при естественном обмелении водного объекта общего пользования, при условии, что такое изменение сохраняется не менее трех лет, площадь такого земельного участка может быть увеличена в порядке и на условиях, установленных земельным законодательством.

2. При полном или частичном затоплении земельного участка на границе водного объекта общего пользования, а также при других изменениях рельефа в результате природных явлений, повлекших невозможность использования земельного участка или его части по назначению, при условии, что такие изменения сохраняются не менее трех лет, земельный участок может быть признан прекратившим свое существование или его границы могут быть изменены в случаях, порядке и на условиях, установленных земельным законодательством. При этом земельный участок прекращает свое существование или его границы считаются изменёнными с даты затопления или с даты других изменений рельефа, подтвержденной в установленном законом порядке.

3. Отношения, связанные с искусственным образованием земельных участков, регулируются законом.

Статья 141.5.   Здания и сооружения как недвижимые вещи

Здания и сооружения признаются недвижимыми вещами, в случае, если они не являются составными частями земельного участка (статья 130). Здания и сооружения являются недвижимыми вещами с момента государственной регистрации права собственности на них.

Статья 141.6. Раздел и объединение зданий (сооружений). Образование зданий путем консолидации помещений

1. Здания (сооружения) как недвижимые вещи могут быть образованы в результате их раздела на несколько зданий (сооружений), или в результате объединения нескольких зданий (сооружений) в одно здание (сооружение).

В результате объединения зданий (сооружений) образуется одно здание (сооружение), а объединяемые здания (сооружения) прекращаются как недвижимые вещи.

В результате раздела здания (сооружения) образуется несколько зданий или сооружений, а разделяемое здание (сооружение) прекращается как недвижимая вещь.

2. Здание как недвижимая вещь также может быть образовано в результате прекращения прав на все расположенные в таком здании помещения либо перехода этих прав к одному лицу (консолидация помещений). В результате консолидации все помещения прекращаются как недвижимые вещи с момента государственной регистрации права собственности на здание.

3. Здание прекращает существование как недвижимая вещь в случае выделения помещений с момента государственной регистрации права собственности на них.

4. Положения настоящей статьи применяются к зданиям, сооружениям и помещениям, которые являются недвижимыми вещами (статья 130).

Статья 141.7. Признание здания или сооружения составной частью земельного участка

1. Здание (сооружение) прекращается как недвижимая вещь и считается составной частью земельного участка, в случае, когда собственник такого здания (сооружения) приобретает право собственности на земельный участок, на котором оно расположено, либо собственник земельного участка, на котором расположено здание (сооружение), приобретает право собственности на соответствующее здание (сооружение).

2. Здание (сооружение) прекращается как недвижимая вещь и считается составной частью земельного участка с момента внесения соответствующих изменений в единый государственный реестр недвижимости.

Статья 141.8. Прекращение здания (сооружения) в связи со сносом или разрушением

Здание или сооружение прекращается как недвижимая вещь в связи с его сносом или разрушением с даты такого сноса или разрушения, подтвержденной в установленном законом порядке.

Статья 141.9. Изменение размеров здания или сооружения

Изменение размеров здания (сооружения), в том числе в результате реконструкции, не влечёт прекращения здания (сооружения) и образования нового здания (сооружения) как недвижимой вещи, если иное не установлено законом и не вытекает из существа правоотношений.

Статья 141.10. Объект незавершенного строительства

1. Объект незавершенного строительства является составной частью земельного участка, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи.

2. Лицо, не являющееся собственником или обладателем ограниченного вещного права на земельный участок, относящийся к государственной или муниципальной собственности, и предоставленный этому лицу на основании договора, вправе обратиться к уполномоченному органу с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства при условии, что строительство осуществлялось с соблюдением требований закона, и работы по созданию соответствующего здания или сооружения выполнены более чем на половину. В таком случае заявление о государственной регистрации права на объект незавершенного строительства подается в течение трех лет с момента прекращения основанного на договоре права на земельный участок. По истечении этого срока в единый государственный реестр недвижимости вносится по заявлению соответствующего публично-правового образования запись об объекте незавершенного строительства как о составной части земельного участка.

3. Объект незавершенного строительства считается недвижимой вещью с момента государственной регистрации права собственности на него.

4. Правила настоящей статьи применяются, если иное не установлено законом.

Статья 141.11. Помещения как недвижимые вещи

1. Помещением признается обособленная часть здания или сооружения, стены или другие конструктивные элементы которого образуют трехмерный замкнутый контур.

Помещения предназначены для проживания граждан (жилые помещения) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилые помещения), и должны быть пригодны для соответствующих целей.

2. Помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений или общего имущества здания (вспомогательные помещения), не признаются самостоятельными недвижимыми вещами. Вспомогательные помещения входят в состав общего имущества здания.

3. Помещение признается недвижимой вещью с момента государственной регистрации права собственности на него.

4. В случае государственной регистрации права собственности на помещения в здании, земельный участок, занятый таким зданием, входит в состав принадлежащего собственникам помещений общего имущества здания, если иное не установлено настоящим Кодексом или иным законом.

5. Правила настоящего Кодекса о помещениях подлежат применению к жилым помещениям, если иное не установлено жилищным законодательством.

Статья 141.12. Общее имущество здания (сооружения)

1. В случае, когда в здании (сооружении) имеются помещения, признаваемые недвижимыми вещами (пункты 1 – 3 статьи 141.11), остальное имущество здания, в частности, вспомогательные помещения, лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, специально предназначенные для размещения инженерных коммуникаций, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, - является общим имуществом, принадлежащим собственникам помещений на праве общей долевой собственности, если иное не предусмотрено законом.

2. Если иное не предусмотрено законом, правила об общем имуществе здания (пункт 1 настоящей статьи) применяются к земельному участку, занятому таким зданием и необходимому для его использования.

3. Доля в общем имуществе здания (в том числе, доля в праве на это имущество) не подлежит отчуждению. При отчуждении помещения к новому собственнику переходит соответствующая доля в праве собственности на общее имущество здания. Выдел в натуре доли в праве общей собственности на общее имущество здания не допускается.

Статья 141.13. Образование помещений

1. Образование помещений в здании, в котором ранее не имелось помещений в качестве самостоятельных объектов недвижимости (выделение помещений), осуществляется путем кадастрового учета соответствующих помещений и регистрации права собственности на них в государственном реестре недвижимости (пункт 3 статьи 141.6).

2. Государственная регистрация права собственности на помещение во вновь возведенном здании, не являющемся составной частью земельного участка, может быть произведена только после государственной регистрации права собственности на здание, в котором расположено данное помещение, если иное не установлено законом.

3. Помещения также могут быть образованы по требованию одного из сособственников путем выдела в счет доли в праве собственности на земельный участок, на котором расположено здание, являющееся его составной частью, либо на здание, признаваемое в соответствии с настоящим Кодексом недвижимой вещью (пункт 3 статьи 141.6). В этом случае здание, в котором выделяются помещения, в качестве соответственно составной части земельного участка или недвижимой вещи прекращается.

4. Переустройство и перепланировка помещения не влечет образования нового помещения.

5. Образование помещений в объектах незавершенного строительства не допускается.

 Статья 141.14. Прекращение помещений

Помещения прекращаются в случае сноса или разрушения здания, в котором они расположены, с даты такого сноса или разрушения, подтвержденной в установленном законом порядке. За собственниками помещений сохраняется право общей долевой собственности на земельный участок.

Статья 141.15. Машино-место

1. Машино-местом как недвижимой вещью признается предназначенная для размещения автотранспортных средств часть здания или сооружения, границы которой определены в соответствии с законом и право собственности на которую зарегистрировано в государственном реестре недвижимости.

2. Если иное не установлено законом, собственникам машино-мест принадлежит общее имущество здания или помещения, в котором расположены машино-места (в частности, стены, потолки, проезды, въездные ворота) в долях, пропорциональных площади машино-мест в общей площади соответствующего здания или помещения.

3. К машино-местам подлежат применению правила настоящей главы о помещениях, если это не противоречит закону или не вытекает из существа правоотношений.

Статья 141.16. Образование, прекращение и изменение состава единого недвижимого комплекса

1. Единый недвижимый комплекс (статья 133.1) может быть образован путем создания входящих в соответствии с проектной документацией в состав единого недвижимого комплекса зданий и сооружений или путем объединения существующих недвижимых вещей.

2. Объединение нескольких недвижимых вещей в единый недвижимый комплекс (формирование недвижимого комплекса), раздел единого недвижимого комплекса на отдельные недвижимые вещи (расформирование недвижимого комплекса), исключение из единого недвижимого комплекса отдельных недвижимых вещей или включение в него отдельных недвижимых вещей (изменение состава единого недвижимого комплекса) осуществляются собственником (собственниками) недвижимых вещей и считаются завершенными с момента внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих регистрационных записей.

3. С момента государственной регистрации права собственности на единый недвижимый комплекс входящие в его состав объекты (статья 131.1) прекращаются как недвижимые вещи.

4. При прекращении единого недвижимого комплекса, а также при исключении отдельных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства из единого недвижимого комплекса такие здания, сооружения, объекты незавершенного строительства признаются недвижимыми вещами с момента внесения в единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении единого недвижимого комплекса или изменении его состава, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 130 настоящего Кодекса.

5. При приобретении собственником (собственниками) единого недвижимого комплекса права собственности на занятый им земельный участок (земельные участки) единый недвижимый комплекс прекращается с момента регистрации права собственности на земельный участок (земельные участки).

К линейным объектам правила настоящего пункта не подлежат применению.».

6) абзац пятый статьи 208 изложить в следующей редакции:

"требования о сносе самовольной постройки, сохранение которой создает угрозу жизни и здоровью граждан, либо самовольной постройки, возведенной на земельном участке, строительство на котором запрещено законом;";

 7) раздел II части первой Гражданского кодекса Российской Федерации изложить в следующей редакции:

Раздел II. Вещное право

Подраздел I. Владение

Глава 13. Понятие и виды владения

Статья 209. Понятие владения

1. Владение означает фактическое господство лица над объектом владения (статья 211) и 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 объект владения, включающего правомочие владения.

Приобретение права на объект владения не означает приобретения владения этим объектом (статья 212), если законом не установлено иное.

Передача объекта владения лицом, которому принадлежит право на этот объект, включающее правомочие владения, другому лицу не означает прекращения этого права, если иное не предусмотрено законом или договором.

3. Если в отношении объекта владения существует несколько прав, включающих правомочие владения, владельцем считается лицо, осуществляющее фактическое господство над объектом владения.

4. Владение вещью не подлежит государственной регистрации.

Статья 210. Субъекты владения

1. Владение доступно любому лицу.

2. Владение одним объектом одновременно несколькими лицами не допускается, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа отношений между этими лицами.

3. Участники общей собственности могут владеть принадлежащим им объектом одновременно.

4. Не являются владельцами лица, которые имеют доступ к объекту владения в силу родственных или трудовых отношений с владельцем, в том числе работники юридического лица - владельца данного объекта.

Статья 211. Объекты владения

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

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

2. Вещь, находящаяся в процессе создания, может быть объектом владения.

3. Вещи, ограниченные в гражданском обороте, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота, могут находиться во владении других лиц, если иное не установлено законом.

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

Статья 212. Приобретение владения

1. Владение приобретается установлением фактического господства над вещью, в частности, в результате ее вручения приобретателю или поступления вещи во владение приобретателя иным способом.

2. Владение может быть приобретено односторонними действиями 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. Приобретение владения может подтверждаться составлением передаточного акта или иного документа, подтверждающего приобретение владения.

Лицо, названное в таком акте или документе, считается владельцем, пока судом не установлено иное.

4. В случаях, предусмотренных законом или соглашением либо вытекающих из существа отношений сторон, приобретение владения может подтверждаться обладанием знаком (символом) объекта владения.

5. Факт приобретения или утраты владения может быть установлен судом.

Статья 213. Законное владение

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

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

2) соглашения с собственником или с обладателем иного вещного права, включающего правомочие владения.

2. Владение признается законным, пока судом не установлено иное.

Статья 214. Добросовестное владение

1. Владение, осуществляемое при отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 статьи 213 настоящего Кодекса, признается добросовестным, если владелец не знал и не мог знать о том, что он приобретает владение незаконно либо о том, что основание законного владения отпало.

2. Владение признается добросовестным, пока судом не установлено иное.

Глава 14. Защита владения

Статья 215. Право на защиту владения

1. Защита владения осуществляется путем возврата вещи во владение лицу, которое его лишилось.

2. Право на защиту своего владения имеет любой владелец независимо от того, принадлежит ли ему право на объект владения, включающее правомочие владения.

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

3. Защита владения может осуществляться владельцем самостоятельно (самозащита), посредством обращения к уполномоченным государственным органам или органам местного самоуправления в случаях, предусмотренных законом, а также в судебном порядке.

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

5. За защитой владения в судебном порядке могут обращаться лица, достигшие четырнадцати лет, в том числе лица, признанные судом ограниченно дееспособными.

6. Владелец вправе требовать признания недействительным не соответствующего закону ненормативного акта государственного органа или органа местного самоуправления, нарушающего его владение.

7. Владелец вправе требовать от лица, самоуправными действиями которого нарушено владение, возмещения причиненного вреда (статья 1064).

8. При универсальном правопреемстве правопреемник приобретает и право на защиту владения, утраченного правопредшественником.

Статья 216. Требование о защите владения

1. Требование владельца о защите владения подлежит удовлетворению судом, если установлено, что вещь выбыла из его владения в результате хищения, самоуправства или иным путем помимо воли владельца.

2. Требование о защите владения предъявляется лицом, утратившим владение последним.

3. Требование о защите владения предъявляется к лицу, у которого фактически находится вещь.

4. Владелец, сохраняющий владение вещью, вправе требовать от лица, действия которого направлены на лишение владения вещью или препятствуют владению, прекращения таких действий.

Статья 217. Распределение бремени доказывания при защите владения

1. Лицо, заявившее требование о защите владения, должно доказать, что оно владело соответствующей вещью в течение года до нарушения, послужившего основанием для предъявления данного требования, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

При определении срока владения заявитель вправе прибавить ко времени своего владения время владения предшествовавших владельцев при условии, что владение было приобретено каждым из них по воле предыдущего.

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

3. Законный владелец (статья 213) и добросовестный владелец (статья 214) вправе требовать защиты своего владения независимо от времени владения вещью.

4. В защите владения может быть отказано, если лицо, к которому предъявлено соответствующее требование, докажет, что владение вещью было утрачено по воле владельца.

Статья 218. Возражения против требования о защите владения

1. Лицо, к которому предъявлено требование о защите владения, вправе заявить встречное требование о защите вещного права на эту вещь при условии предварительной передачи спорной вещи во владение лица, определенного судом (секвестр), если иное не установлено законом или не вытекает из существа правоотношений.

2. Все расходы по встречному требованию несет лицо, его заявившее, за исключением случаев, когда первоначальное требование о защите владения признано судом необоснованным.

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

Статья 219. Срок исковой давности по требованию о защите владения

Срок исковой давности по требованию о защите владения составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня утраты владения, а в случае, указанном в пункте 4 статьи 216 настоящего Кодекса, - со дня совершения действий, направленных на лишение владения или препятствующих владению.

Статья 220. Расчеты при удовлетворении требования о защите владения

Если судом принято решение о возврате объекта владения истцу, одновременно может быть разрешен вопрос о возврате доходов и возмещении расходов по правилам статьи 229 настоящего Кодекса.

Подраздел 2. Общие положения о вещных правах

Глава 15. Основные положения

Статья 221. Понятие вещного права

1. Вещное право предоставляет лицу непосредственное господство над вещью и является основанием осуществления вместе или по отдельности правомочий владения, пользования и распоряжения ею в пределах, установленных настоящим Кодексом.

Вещное право непосредственно обременяет вещь и следует за вещью.

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

Утрата владения вещью не прекращает вещного права на нее.

Вещное право защищается от нарушения его любым лицом.

2. Вещными являются права, признанные таковыми 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. Изменение по соглашению сторон установленных правил об осуществлении вещных прав допускается в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Статья 222. Объекты вещных прав

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

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

2. В случае приобретения сложной вещи вещное право возникает на каждую из составляющих ее вещей.

3. Раздел или объединение вещей, обремененных вещными правами, не влечет прекращения этих прав, если иное не предусмотрено законом или соответствующим соглашением.

4. Раздел вещи, обремененной ограниченным вещным правом, включающим правомочие владения, в том числе в целях выдела в натуре доли в праве общей собственности на эту вещь, без согласия обладателя ограниченного вещного права не допускается, если иное не установлено настоящим Кодексом или иным законом.

Статья 223. Виды вещных прав

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

Ограниченные вещные права устанавливаются на вещь, находящуюся в собственности другого лица.

2. К ограниченным вещным правам относятся:

право постоянного землевладения (глава 20);

право застройки (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 (глава 207);

право ограниченного владения земельным участком (статья 2971).

3. К отношениям, связанным с принадлежностью одного ограниченного вещного права двум или нескольким лицам, соответственно применяются правила об общей собственности (глава 191), если иное не установлено настоящим Кодексом или не вытекает из существа ограниченного вещного права. Раздел вещи, на которую установлено это право, и выдел из нее доли в натуре по требованию этих лиц не допускаются.

Статья 224. Приобретение вещных прав.

1. Вещные права приобретаются по основаниям, предусмотренным статьей 8 настоящего Кодекса, в соответствии с правилами настоящего Кодекса об отдельных видах вещных прав.

2. Вещные права на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации (статьи 81, 131) и возникают с момента такой регистрации, если иное не установлено настоящим Кодексом.

3. При переходе вещного права, подлежащего в соответствии с настоящим Кодексом государственной регистрации, от одного лица к другому лицу прекращение этого права у одного лица и его возникновение у другого лица подлежат государственной регистрации.

Статья 224.1. Договор об установлении вещного права.

1. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, основанием возникновения ограниченного вещного права является заключаемый собственником вещи договор об установлении вещного права.

Вещное право, предусмотренное договором об установлении вещного права, подлежит государственной регистрации и считается возникшим с момента такой регистрации.

2. Договор об установлении вещного права, не содержащий предусмотренных настоящим Кодексом условий (статьи 297.1, 299.2, 300.2, 301, 301.1, 302.2, 304.3, 305 настоящего Кодекса) не считается заключенным.

3. В случае противоречия между условиями договора об установлении вещного права и сведениями единого государственного реестра недвижимости порядок и условия осуществления ограниченного вещного права определяются регистрационной записью.

Статья 225. Осуществление вещных прав

1. Вещные права осуществляются с соблюдением прав и охраняемых законом интересов других лиц.

Лица, владеющие соседними недвижимыми вещами, при осуществлении принадлежащих им вещных прав должны соблюдать ограничения, установленные в соответствии с настоящим Кодексом в пользу соседей (соседские права), в том числе поддерживать свои недвижимые вещи в надлежащем состоянии.

Особенности осуществления вещных прав на земельные участки и иные недвижимые вещи могут устанавливаться настоящим Кодексом, а в случаях им предусмотренным, и иными законами.

Установленное в интересах общества на основании закона и в предусмотренном им порядке ограничение вещных прав на недвижимую вещь, которая вследствие своей культурной или исторической ценности отнесена в соответствии с законом к объектам культурного наследия, а равно ограничение какого-либо из правомочий, входящих в состав вещного права на такую вещь, подлежат внесению в единый государственный реестр недвижимости и следуют за вещью.

2. Правомочия лица, имеющего ограниченное вещное право, осуществляются преимущественно перед соответствующими правомочиями собственника.

3. При коллизии правомочий владения, пользования или распоряжения, входящих в содержание ограниченных вещных прав на одну вещь, преимуществом пользуется то ограниченное вещное право, которое возникло ранее, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

4. Если иное не установлено настоящим Кодексом, вещные права прекращаются по основаниям и в порядке, предусмотренном для права собственности.

Глава 16. Защита вещных прав

Статья 226. Способы защиты вещных прав

1. Защита вещных прав осуществляется способами, предусмотренными настоящим Кодексом, в том числе путем:

истребования вещи из чужого незаконного владения в соответствии со статьями 227 - 229 настоящего Кодекса (виндикационный иск);

устранения нарушений вещного права, не связанных с лишением владения, в соответствии со статьей 230 настоящего Кодекса (негаторный иск);

освобождения вещи или иного объекта вещного права от ареста в соответствии со статьей 231 настоящего Кодекса (исключение из описи);

признания вещного права в соответствии со статьей 232 настоящего Кодекса.

2. Собственник не вправе истребовать вещь из владения лица, имеющего ограниченное вещное право на эту вещь, включающее правомочие владения, если иное не установлено настоящим Кодексом.

3. На лицо, обращающееся за защитой вещного права, возлагается бремя доказывания того, что данное право ему принадлежит.

Статья 227. Истребование вещи из чужого незаконного владения

1. Собственник вправе истребовать вещь из чужого незаконного владения (виндикационный иск).

Лицо, имеющее ограниченное вещное право, включающее правомочие владения, вправе истребовать вещь из чужого незаконного владения на тех же основаниях и по тем же правилам, что и собственник вещи (статьи 227 - 229).

2. Собственник также вправе истребовать вещь из чужого незаконного владения в пользу лица, имеющего ограниченное вещное право, включающее правомочие владения. Это право собственника отпадает, если лицо, имеющее ограниченное вещное право, уже предъявило виндикационный иск.

Статья 228. Истребование вещи у добросовестного приобретателя

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

2. Если вещь приобретена безвозмездно у лица, которое не имело права ее отчуждать, собственник вправе истребовать эту вещь во всех случаях.

3. Если недвижимая вещь приобретена у лица, право которого не было зарегистрировано, собственник вправе истребовать такую недвижимую вещь во всех случаях.

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

Статья 229. Расчеты при возврате вещи из незаконного владения

1. При истребовании вещи 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 из суда уведомление о предъявлении к нему виндикационного иска.

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

Если добросовестный владелец произвел необходимые затраты на вещь до момента, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил из суда уведомление о предъявлении к нему виндикационного иска, он также вправе требовать возмещения этих затрат, если они превышают доходы, которые он извлек или должен был извлечь за тот же период.

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

Статья 230. Устранение нарушений вещного права, не связанных с лишением владения

1. Собственник или лицо, имеющее ограниченное вещное право, вправе требовать устранения любых нарушений его права, которые не связаны с лишением владения (негаторный иск).

2. Собственник вещи вправе предъявлять негаторные иски к лицам, имеющим ограниченные вещные права на эту вещь, если последние, осуществляя свои права, выходят за их пределы.

3. Лицо, имеющее ограниченное вещное право, включающее в свое содержание правомочие владения, вправе предъявить негаторный иск к собственнику или к лицу, имеющему ограниченное вещное право, если собственник или такое лицо нарушает защищаемое вещное право.

Статья 231. Освобождение вещи от ареста (исключение из описи)

1. Требование об освобождении вещи от ареста (исключении из описи) может быть предъявлено лицом, чье вещное право нарушено в результате наложения ареста на вещь.

2. Требование об освобождении вещи от ареста предъявляется к лицу, в интересах которого наложен арест, а также к должнику или иному лицу, по требованию к которому наложен арест.

3. Если вещь, на которую наложен арест, подлежит принудительной продаже, при предъявлении требования об освобождении вещи от ареста суд может приостановить продажу этой вещи.

4. Правила настоящей статьи не распространяются на оспаривание ареста, наложенного в целях обеспечения требования к самому собственнику вещи или лицу, имеющему на нее ограниченное вещное право.

Статья 232. Признание вещного права

1. В целях защиты оспариваемого вещного права может быть предъявлено требование о признании вещного права.

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

3. Сведения о предъявлении требования о признании вещного права должны быть внесены в единый государственный реестр недвижимости по заявлению истца.

Статья 232.1. Особенности защиты вещных прав на недвижимые вещи

1. Лицо, вещное право на недвижимую вещь которого было без надлежащих оснований исключено из единого государственного реестра недвижимости, вправе требовать признания за ним вещного права на эту вещь. Такое требование может быть заявлено к лицу, чье право на недвижимую вещь зарегистрировано в едином государственном реестре недвижимости.

Решение суда об удовлетворении такого требования является основанием для восстановления в едином государственном реестре недвижимости записи о соответствующем праве.

2. Решение суда об удовлетворении виндикационного иска (статья 227, 228) является основанием для восстановления записи в едином государственном реестре недвижимости о праве собственности истца.

3. Требование о восстановлении записи о вещном праве на недвижимое имущество подлежит удовлетворению, если запись о вещном праве была прекращена в результате подлога, насилия или иным образом помимо воли заявителя.

4. Правила настоящей статьи подлежат применению также к требованиям обладателей вещных прав на недвижимое имущество, если иное не установлено настоящим Кодексом и не вытекает из существа этих прав.

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 третьих лиц на эту вещь.

2. Собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения 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 или иными законами, на собственника может быть возложена обязанность содержать принадлежащую ему вещь в надлежащем состоянии и нести связанные с этим расходы.

Статья 235. Риск случайной гибели вещи

Риск случайной гибели или случайного повреждения вещи несет ее 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 быть установлены 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 или юридических лиц, подлежит выкупу соответствующим публично-правовым образованием в порядке, установленном законом.

4. Участки земли и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

5. 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 могут им принадлежать.

2. Количество и стоимость вещей, находящихся в собственности гражданина или юридического лица, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом в целях, предусмотренных пунктом 3 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 (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 (статьи 306 - 3065).

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 или автономного округа.

5. 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 с разграничением или перераспределением полномочий между органами государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления гражданское законодательство не применяется, если иное не предусмотрено законом.

6. Органы и лица, указанные в статье 125 настоящего Кодекса, обязаны обеспечивать сохранность имущества, относящегося к государственной собственности, и принимать меры по защите права государственной собственности в случаях его нарушения. Исковая давность по требованиям о защите права государственной собственности начинает течь в соответствии с положениями пункта 1 статьи 200 настоящего Кодекса, но не позднее 1 января года, следующего за годом, в котором такое право было нарушено.

Статья 239. Право муниципальной собственности

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

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 (статьи 306 - 3065).

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

5. Органы и лица, указанные в статье 125 настоящего Кодекса, обязаны обеспечивать сохранность имущества, относящегося к муниципальной собственности, и принимать меры по защите права муниципальной собственности в случаях его нарушения. Исковая давность по требованиям о защите права муниципальной собственности начинает течь в соответствии с положениями пункта 1 статьи 200 настоящего Кодекса, но не позднее 1 января года, следующего за годом, в котором такое право было нарушено.

Глава 18. Приобретение права собственности

§1. Общие положения

Статья 240. Основные положения

1. Право собственности может быть приобретено на вещь впервые или независимо от права предшествующего собственника, в том числе в силу приобретательной давности (первоначальное приобретение права собственности), либо на вещь, находящуюся в собственности другого лица (производное приобретение права собственности).

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

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

Право собственности на вновь создаваемую недвижимую вещь возникает в порядке, установленном статьей 243 настоящего Кодекса.

3. Право собственности на плоды, продукцию, доходы, полученные в результате использования вещи, приобретается в соответствии с правилами статьи 136 настоящего Кодекса.

4. В случаях и в порядке, предусмотренных настоящим Кодексом, лицо может приобрести право собственности на бесхозяйную вещь, а именно на вещь, которая не имеет собственника, собственник которой неизвестен либо от которой собственник отказался.

Статья 241. Добросовестное приобретение

1. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, основанием возникновения права собственности может служить приобретение вещи добросовестным приобретателем (статья 228). 2. Добросовестный приобретатель признается собственником приобретенной им по сделке движимой вещи, если эта вещь не может быть истребована у него по основаниям, предусмотренным статьями 227 и 228 настоящего Кодекса. При наличии судебного спора право собственности у добросовестного приобретателя возникает в случае отказа собственнику в иске об истребовании движимой вещи из владения добросовестного приобретателя и считается возникшим с момента приобретения вещи.

3. Добросовестный приобретатель признается собственником приобретенной им по сделке недвижимой вещи с момента государственной регистрации его права собственности, если эта вещь не может быть истребована у него в соответствии со статьями 227, 228, 232.1 настоящего Кодекса. При наличии судебного спора право собственности у такого добросовестного приобретателя возникает в случае отказа собственнику в иске об истребовании недвижимой вещи из владения добросовестного приобретателя и считается возникшим с момента его государственной регистрации. Если право собственности добросовестного приобретателя на недвижимую вещь не было зарегистрировано, такое решение суда является основанием для его государственной регистрации.

Статья 242. Приобретательная давность

1. 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).

2. Течение срока приобретательной давности начинается с момента начала владения вещью (пункт 1 настоящей статьи).

Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения время владения предшествовавших владельцев при условии, что владение приобретено каждым из них по воле предыдущего.

3. Собственник вещи или лицо, имеющее ограниченное вещное право, включающее в свое содержание правомочие владения, вправе истребовать вещь у давностного владельца при наличии условий, предусмотренных статьями 227 и 228 настоящего Кодекса, в течение всего срока, установленного пунктом 1 настоящей статьи.

К требованиям, предъявляемым на основании абзаца первого настоящего пункта, не применяются правила статей 196, 200, 202 и 205 настоящего Кодекса.

4. До приобретения права собственности на вещь в силу приобретательной давности лицо, владеющее вещью как своей собственной, имеет право на защиту своего владения против всякого лица в порядке, предусмотренном главой 14 настоящего Кодекса.

5. Правила настоящей статьи подлежат применению также к отношениям, связанным с фактическим владением участками земли, которые относятся к государственной и муниципальной собственности и не прошли кадастровый учет.

Уполномоченный орган на основании заявления владельца такого участка земли обязан сформировать земельный участок.

§2. Приобретение права собственности на недвижимые вещи

Статья 243. Основные положения

1. Право собственности на недвижимую вещь возникает с момента государственной регистрации (статьи 81, 131), 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.

4. Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Статья 244. Самовольная постройка

1. Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном соответствующему лицу, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не должен был знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

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

Использование самовольной постройки не допускается.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности или законном владении которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

3. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности или законном владении которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;

сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

В случае удовлетворения требования собственника земельного участка соответствующее здание или сооружение признается составной частью этого земельного участка (пункт 1 статьи 130 настоящего Кодекса).

4. Решение о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями принимается судом либо в случаях, предусмотренных пунктом 6 настоящей статьи, органом местного самоуправления поселения, городского округа (муниципального района при условии нахождения самовольной постройки на межселенной территории).

5. Лицо, в собственности или законном владении которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, и которое выполнило требование о приведении самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, приобретает право собственности на соответствующее здание, сооружение или другое строение.

Лицо, во временное владение и пользование которому в целях строительства предоставлен земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором возведена или создана самовольная постройка, приобретает право собственности на такое здание, сооружение или другое строение в случае приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями, если это не противоречит закону или договору.

Лицо, которое приобрело право собственности на здание, сооружение или другое строение, возмещает лицу, осуществившему их строительство, расходы на постройку за вычетом расходов на приведение самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями.

6. Органы местного самоуправления принимают в порядке, установленном законом:

1) решение о сносе самовольной постройки в случае, если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, в отношении которого отсутствуют правоустанавливающие документы и необходимость их наличия установлена в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта, либо самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта и который расположен в границах территории общего пользования;

2) решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в случае, если самовольная постройка возведена или создана на земельном участке, вид разрешенного использования которого не допускает строительства на нем такого объекта, и данная постройка расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории при условии, что режим указанной зоны не допускает строительства такого объекта, либо в случае, если в отношении самовольной постройки отсутствует разрешение на строительство, при условии, что границы указанной зоны, необходимость наличия этого разрешения установлены в соответствии с законодательством на дату начала строительства такого объекта.

Срок для сноса самовольной постройки устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем три месяца и более чем двенадцать месяцев, срок для приведения самовольной постройки в соответствие с установленными требованиями устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять менее чем шесть месяцев и более чем три года.

Предусмотренные настоящим пунктом решения не могут быть приняты органами местного самоуправления в отношении самовольных построек, возведенных или созданных на земельных участках, не находящихся в государственной или муниципальной собственности, кроме случаев, когда сохранение таких построек создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Органы местного самоуправления в любом случае не вправе принимать решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в отношении объекта недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости или признано судом в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи либо в отношении которого ранее судом принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки, или в отношении многоквартирного дома, жилого дома или садового дома.

Статья 245. Приобретение права собственности на бесхозяйную недвижимую вещь

1. Бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, по заявлению уполномоченного государственного органа или органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого они находятся.

По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет уполномоченный государственный орган или орган местного самоуправления может обратиться в суд с требованием о признании права соответственно государственной или муниципальной собственности на эту вещь.

Бесхозяйная недвижимая вещь, не признанная по решению суда поступившей в государственную или муниципальную собственность, может быть вновь принята во владение, пользование и распоряжение оставившим ее собственником либо приобретена в собственность в силу приобретательной давности.

2. Правила, предусмотренные настоящей статьей, не подлежат применению к недвижимым вещам, которые находятся во владении на условиях, предусмотренных статьей 242 настоящего Кодекса.

Статья 246. Приобретение права собственности на единый имущественный комплекс

Право собственности на единый имущественный комплекс (пункт 2 статьи 130) возникает с момента государственной регистрации этого права.

Государственная регистрация права собственности на единый имущественный комплекс допускается без предварительной государственной регистрации прав на входящие в него отдельные недвижимые вещи.

Статья 247. Приобретение права собственности на недвижимую вещь по сделке

1. Передача недвижимой вещи отчуждателем и принятие ее приобретателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

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

3. Нахождение недвижимой вещи во владении третьего лица не препятствует государственной регистрации перехода права собственности на эту вещь.

§3. Приобретение права собственности на движимые вещи

Статья 248. Переработка

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

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

3. 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.

4. 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 249. 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 и животных приобретает лицо, осуществившее их сбор или добычу.

Статья 250. Движимые вещи, от которых собственник отказался

1. Движимые вещи, брошенные или иным образом оставленные собственником 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, имеющее в собственности, владении или пользовании земельный участок, водный или иной объект, где находится брошенная вещь стоимостью ниже трех тысяч 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 251. 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 орган местного самоуправления или иной уполномоченный орган.

3. Нашедший вещь вправе хранить ее у себя либо сдать на хранение в орган местного самоуправления или иной уполномоченный орган либо 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 252. Приобретение права собственности на находку

1. Если в течение шести месяцев с момента заявления о находке в орган местного самоуправления или иной уполномоченный орган (пункт 2 статьи 251) лицо, управомоченное получить найденную вещь, не будет установлено или само не заявит о своем праве на вещь нашедшему ее лицу либо в орган местного самоуправления или иной уполномоченный орган, нашедший вещь приобретает право собственности на нее.

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

Статья 253. 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 254. 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 орган местного самоуправления или иной уполномоченный орган, 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 осуществляет орган местного самоуправления или иной уполномоченный орган.

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 255. 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 256. 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 253 настоящего Кодекса.

Статья 257. 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 258. 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 250), о находке (статьи 251 - 253), о безнадзорных животных (статьи 254 - 256) и о кладе (статья 257), право собственности на бесхозяйные движимые вещи может быть приобретено в силу приобретательной давности (статья 242).

Статья 259. Момент возникновения права собственности на движимую вещь у приобретателя по сделке

Право собственности у приобретателя движимой вещи по сделке возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или условиями сделки.

Статья 260. 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.

В случаях, предусмотренных законом или договором либо вытекающих из существа отношений сторон, вещь считается переданной приобретателю с момента символической передачи (вручение ключей, иных знаков и символов, правоустанавливающих документов).

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

3. Если приобретаемая по сделке вещь находится во владении третьего лица, право собственности на нее переходит к приобретателю с момента совершения сделки, если иной момент перехода права собственности не предусмотрен условиями сделки.

4. К передаче вещи приравнивается передача коносамента или иного товарораспорядительного документа на нее.

Глава 19. Прекращение права собственности

Статья 261. Основания прекращения права собственности

1. Право собственности прекращается при отчуждении собственником своей вещи другому лицу, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении вещи и при утрате (прекращении) права собственности на вещь в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом или законом.

2. Принудительное изъятие у собственника вещи не допускается, кроме предусмотренных настоящим Кодексом случаев, когда по основаниям, установленным законом, в частности, производятся:

1) обращение взыскания на вещь по обязательствам (статья 264);

2) отчуждение вещи, которая в силу закона не может принадлежать данному лицу (статья 265);

3) выкуп бесхозяйственно содержимых объектов культурного наследия (культурных ценностей), домашних животных (статьи 266 и 267);

4) реквизиция (статья 268);

5) конфискация (статья 269);

6) национализация (статья 270);

7) выдел доли из общего имущества (пункт 4 статьи 280);

8) выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 296);

9) прекращение права собственности на земельный участок, который не используется в соответствии с его целевым назначением или разрешенным использованием (статья 2964);

10) прекращение права собственности на земельный участок, используемый с нарушением законодательства (статья 2965);

11) прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое помещение (статья 2987);

12) изъятие из оборота и уничтожение экземпляров материальных носителей, содержащих сведения, порочащие честь, достоинство или деловую репутацию гражданина (пункт 2 статьи 152);

13) изъятие из оборота и уничтожение экземпляров материальных носителей, содержащих изображение гражданина, полученное или используемое с нарушением закона (пункт 2 статьи 1521);

14) изъятие из оборота и уничтожение экземпляров материальных носителей, содержащих информацию о частной жизни физического лица, полученную с нарушением закона (пункт 4 статьи 1522);

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

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

Статья 262. 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 263. Отказ от права собственности

1. 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.

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

Лицо, отказавшееся от права собственности на вещь, обязано возместить необходимые расходы на ее утилизацию, если законом не установлено иное.

3. Отказ от права собственности на недвижимую вещь, обремененную ограниченными вещными правами третьих лиц, не допускается.

Отказ от права собственности на земельный участок допускается в случаях и порядке, предусмотренных земельным законодательством.

4. Отказ публично-правовых образований от права собственности не допускается.

Статья 264. 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 265. Прекращение права собственности лица на вещь, которая не может ему принадлежать

1. Если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалась вещь, которая в силу закона не может ему принадлежать, эта вещь должна быть отчуждена собственником в течение года с момента возникновения права собственности на вещь, если законом не установлен иной срок.

2. В случаях, когда вещь не отчуждена собственником в сроки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, такая вещь, с учетом ее характера и назначения, по решению суда, вынесенному по заявлению уполномоченного 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 вещи, определенной судом, за вычетом расходов, понесенных на ее отчуждение.

3. По требованию гражданина или юридического лица - собственника вещи, которая ограниченна в обороте и не может находиться в частной собственности, суд вправе обязать государство или иное публично-правовое образование принять указанную вещь и возместить собственнику ее стоимость.

4. 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 266. Выкуп бесхозяйственно содержимых объектов культурного наследия (культурных ценностей)

В случаях, когда собственник бесхозяйственно содержит вещь, которая вследствие своей культурной или исторической ценности отнесена в соответствии с законом к объектам культурного наследия (культурным ценностям), что грозит утратой ею своего значения, либо допускает серьезные нарушения установленного ограничения вещных прав или ограничения какого-либо из правомочий, входящих в состав вещного права на такой объект (абзац третий пункта 1 статьи 225), такая вещь по решению суда может быть изъята у собственника в порядке, установленном законом, путем выкупа, осуществляемого 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 267. 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 268. Реквизиция

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

2. Оценка, по которой собственнику возмещается стоимость реквизированной вещи, может быть оспорена им в суде.

3. Лицо, вещь которого реквизирована, вправе при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми произведена реквизиция, требовать по суду возврата ему сохранившейся вещи при условии возврата денежной суммы, размер которой определяется по правилам о неосновательном обогащении (глава 60 настоящего Кодекса).

Статья 269. 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).

2. При конфискации ограниченные вещные права на конфискуемые вещи и иные обременения соответствующего имущества прекращаются.

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

Статья 270. Национализация

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

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

3. При национализации ограниченные вещные права на национализируемые вещи и иные обременения соответствующего имущества прекращаются.

Лица, утратившие указанные права на национализированное имущество, вправе требовать от Российской Федерации возмещения причиненных им убытков.

Глава 191. Общая собственность

§1. Общие положения

Статья 271. 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 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. В этом случае размеры долей в праве общей собственности определяются пропорционально количеству вещей, принадлежавших каждому из сособственников до смешения, если иное не предусмотрено законом или соглашением сторон.

6. По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении соглашения - 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 272. 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 того сособственника, который владеет ею, если иное не установлено законом или соглашением сособственников. Это правило применяется также в случаях, когда владение и пользование общим имуществом осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 277 настоящего Кодекса.

Статья 273. Расходы по содержанию имущества, находящегося в общей собственности

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

Статья 274. Обращение взыскания на долю в общем имуществе

1. Кредитор участника общей собственности при недостаточности у собственника другого имущества вправе предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе в соответствии с правилами настоящего Кодекса для обращения на нее взыскания.

2. Если выдел доли должника 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.

3. Правила, предусмотренные настоящей статьей, применяются к отношениям, связанным с обращением взыскания на долю в общем имуществе супругов, с учетом особенностей, предусмотренных параграфом 3 настоящей главы.

§2. Долевая собственность

Статья 275. 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. Общая долевая собственность на неделимую вещь, находящуюся в собственности одного лица, может быть установлена на основании соглашения собственника с третьим лицом при условии, что размер доли каждого из сособственников обеспечит ему возможность владеть и пользоваться частью вещи в соответствии с ее 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 276. 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 278 настоящего Кодекса, если иное не установлено законом.

Доля в праве собственности не может быть разделена сособственником на части (меньшие доли), если это повлечет невозможность владеть и пользоваться частью общего имущества, соразмерной части этой доли, в соответствии с его назначением. Сделка, совершенная с нарушением данного требования, является ничтожной.

Статья 277. Владение и пользование вещью, находящейся в долевой собственности

1. Владение и пользование вещью, находящейся в долевой собственности, если иное не установлено законом, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении соглашения - в порядке, устанавливаемом судом.

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

Условия соглашения о владении и пользовании недвижимой вещью, предусматривающие предоставление сособственнику во владение и пользование части вещи, явно несоразмерной его доле в праве собственности, могут быть признаны недействительными.

3. Участники долевой собственности вправе также установить такой порядок владения и пользования вещью, при котором вещь (часть вещи) предоставляется во владение и пользование разным сособственникам на разные периоды времени.

4. Соглашение участников долевой собственности о владении и пользовании недвижимой вещью должно быть заключено в письменной форме (пункт 4 статьи 434 настоящего Кодекса).

5. Каждый из участников долевой собственности вправе требовать внесения в государственный реестр недвижимости условий соглашения о владении и пользовании недвижимой вещью.

При переходе доли в праве собственности на недвижимую вещь к другому сособственнику или третьему лицу соглашение о владении и пользовании этой вещью, условия которого внесены в государственный реестр недвижимости сохраняет свою силу, в том числе для указанного лица, если иное не предусмотрено таким соглашением.

Статья 278. Преимущественное право покупки

1. При продаже 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 абзацем вторым пункта 2 статьи 274 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 перевода на него прав и обязанностей покупателя, а если договор исполнен - перевода доли с выплатой покупателю уплаченной им цены.

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

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

6. Особенности извещения участников долевой собственности о намерении продавца доли в праве общей собственности продать свою долю постороннему лицу могут быть установлены федеральным законом.

Статья 279. Момент перехода доли в праве собственности на вещь к приобретателю по сделке

Доля в праве собственности на движимую вещь переходит к приобретателю по сделке с момента совершения сделки, если соглашением сторон не предусмотрено иное.

Доля в праве собственности на недвижимую вещь переходит к приобретателю по сделке с момента государственной регистрации перехода этой доли.

Статья 280. Раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли

1. Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между сособственниками 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 по его выбору имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности либо на предоставление ему права вещной выдачи (пункт 3 статьи 305).

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 281. Общая долевая собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства, созданного без образования юридического лица

1. Имущество крестьянского (фермерского) хозяйства, созданного без образования юридического лица (абзац первый пункта 5 статьи 23), находится в общей долевой собственности его членов.

2. В общей 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.

4. Если иное не установлено соглашением о создании крестьянского (фермерского) хозяйства, распоряжение имуществом крестьянского (фермерского) хозяйства осуществляется главой крестьянского (фермерского) хозяйства (абзац второй пункта 5 статьи 23). Сделка, совершенная главой крестьянского (фермерского) хозяйства, считается совершенной в интересах всех членов этого хозяйства, если не доказано, что она заключена в личных интересах его главы.

Статья 282. Раздел имущества крестьянского (фермерского) хозяйства

1. При прекращении крестьянского (фермерского) хозяйства общее имущество подлежит разделу по правилам статьи 280 настоящего Кодекса.

2. При выходе из хозяйства одного из его членов земельный участок и средства производства, составляющие общее имущество членов крестьянского (фермерского) хозяйства, разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право на получение от остальных сособственников 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 283. 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 284. 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 280 настоящего Кодекса.

Статья 285. 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, при этом право общей совместной собственности возникает с момента приобретения такого имущества.

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 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 192. Право собственности на земельные участки и иные природные объекты

Статья 286. Основные положения о праве собственности на земельный участок

1. Собственник земельного участка вправе владеть, пользоваться и распоряжаться им, совершать любые действия с земельным участком, если они не противоречат закону и не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц.

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

Собственник земельного участка вправе передать во временное владение и пользование или в пользование часть земельного участка при условии индивидуализации указанной части в договоре в соответствии с требованиями закона.

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

4. Если иное не установлено законом, при естественном наносе (намыве) земли водным потоком, а равно при обмелении водного объекта общего пользования приращение земельного участка (пункт 1 статьи 141.4 настоящего Кодекса) поступает в собственность собственника земельного участка, имеющего береговую линию с соответствующим водным объектом, при условии, что такое приращение земельного участка сохраняется не менее трех лет.

5. Если иное не установлено законом, при полном или частичном затоплении земельного участка на границе водного объекта общего пользования (пункт 2 статьи 141.4) при условии, что такое положение сохраняется более трех лет, право собственности на земельный участок прекращается или соответственно сохраняется в измененных границах.

6. 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.

Статья 287. Земельный участок как объект права собственности

1. Если иное не установлено настоящим Кодексом, право собственности на земельный участок (статья 141.2) распространяется на находящийся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и находящиеся на нем растения, обособленные водные объекты, а также иные составные части земельного участка.

2. 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 и охраняемых законом интересов других лиц.

Статья 288. Земельные участки, доступные для общего пользования

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, не противоречащих требованиям, установленным законом.

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), определяемая в соответствии с водным законодательством, предназначается для общего пользования (пункт 3 статьи 2969). Граждане имеют право свободно пользоваться такой береговой полосой для передвижения и пребывания около водного объекта общего пользования.

Статья 289. Возникновение и прекращение права собственности при образовании земельных участков

1. При объединении или разделе земельных участков право собственности на них прекращается и одновременно возникает право на все образуемые в результате объединения или раздела земельные участки.
2. При объединении земельных участков, находящихся в собственности разных лиц, у таких лиц возникает право общей долевой собственности на образованный в результате объединения земельный участок в соответствии с соглашением указанных лиц. Объединение земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с земельным участком, находящимся в собственности граждан или юридических лиц, не допускается.
3. При выделе земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности у соответствующего участника долевой собственности возникает право собственности на образуемый земельный участок и утрачивается доля в праве собственности на земельный участок, из которого осуществляется выдел. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на участок, из которого осуществляется выдел, с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.
4. При перераспределении нескольких смежных земельных участков у их собственников право собственности на такие земельные участки прекращается и возникает право собственности на вновь образованные земельные участки. При перераспределении земельных участков, находящихся в собственности разных лиц, у таких лиц возникает право собственности на вновь образованные земельные участки в соответствии с соглашением между ними.

5. Правила настоящей статьи применяются к отношениям, связанным с преобразованием иных объектов недвижимого имущества, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом и не противоречит существу соответствующих объектов недвижимого имущества.

Статья 290. 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 291. Права на земельные участки лиц, не являющихся их собственниками

1. Земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам во владение и (или) в пользование в случаях и в порядке, предусмотренных настоящим Кодексом и земельным законодательством.

2. Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет правомочия владения и пользования земельным участком на условиях и в пределах, установленных настоящим Кодексом для собственника земельного участка, если иное не предусмотрено законом или договором с собственником земельного участка.

Статья 292. Преимущественное право собственника земельного участка и собственника здания или сооружения

1. Собственник здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем ему на праве собственности, имеет преимущественное право приобретения земельного участка, если иное не установлено законом.

2. Собственник земельного участка, на котором расположены здания или сооружения, не принадлежащие ему на праве собственности, имеет преимущественное право приобретения здания или сооружения, если иное не установлено законом.

3. Предусмотренные настоящей статьей преимущественные права собственников зданий (сооружений) или земельных участков осуществляются в порядке, установленном статьей 278 настоящего Кодекса.

Статья 293. Ограничения права собственности на земельный участок в пользу соседей (соседские права)

1. Собственник земельного участка должен осуществлять правомочия владения и пользования земельным участком с соблюдением прав и охраняемых законом интересов собственников (владельцев) соседних земельных участков (соседских прав).

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. Собственник земельного участка должен претерпевать воздействие исходящих с соседнего земельного участка газов, паров, запахов, дыма, копоти, тепла, шумов, вибрации и иное подобное воздействие, если оно не оказывает влияния на использование его земельного участка или оказывает на его использование такое влияние, которое не превышает установленных нормативов, а при их отсутствии – разумных пределов исходя из природы и местоположения земельных участков или из обычая.

В случае, когда исходящее с соседнего земельного участка воздействие превышает установленные нормативы или выходит за указанные пределы, собственник (владелец) земельного участка вправе требовать устранения препятствий в пользовании своим земельным участком (статья 230).

Статья 294. Содержание соседских прав

1. Собственник земельного участка обязан, если соглашением с собственником (владельцем) соседнего земельного участка не предусмотрено иное:

не возводить здания или сооружения, в отношении которых очевидно, что их существование или использование будет иметь следствием недопустимое воздействие на соседний земельный участок;

принимать меры по предотвращению вреда, который может быть причинен соседнему участку ненадлежаще содержащимся собственником существующим зданием (сооружением), в том числе обязан снести 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 земляных и иных работ в целях доступа к зданию или сооружению, расположенному на соседнем земельном участке, при необходимости его ремонта, если такие работы не могут быть осуществлены иным способом;

свободно пропускать воду, поступающую естественным образом на участок с соседнего земельного участка, а также не подсыпать землю на свой земельный участок, если это нарушает естественные стоки с соседнего земельного участка или препятствует им;

не осуществлять на своем земельном участке посадки таким образом, что это может ухудшить состояние соседнего участка или посадок на нем либо нарушить устойчивость расположенных на нем зданий или сооружений;

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 заведомо могут привести к существенному нарушению прав соседей.

2. Собственник земельного участка имеет право, если соглашением с собственником (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 препятствующие использованию земельного участка корни дерева или куста, проникшие с соседнего 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 (забора, изгороди) между земельными участками или в установлении иной разделительной линии между земельными участками (межевых знаков на общих границах), а также в разумных расходах по эксплуатации таких объектов.

Статья 295. Ограничения права собственности на земельный участок в публичных интересах

Права собственника земельного участка могут быть ограничены в публичных интересах в целях, предусмотренных пунктом 3 статьи 1 настоящего Кодекса.

Основания ограничений прав собственника в публичных интересах определяются настоящим Кодексом (статьи 2951, 2952) и иными законами.

Статья 2951. Реквизиция земельного участка. Временное занятие земельного участка

1. При реквизиции земельного участка применяются правила статьи 268 настоящего Кодекса с особенностями, предусмотренными настоящей статьей.

2. 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, являющихся основаниями для реквизиции земельного участка, он может быть временно занят по решению уполномоченного государственного органа с возмещением собственнику убытков, причиненных таким временным занятием. При прекращении обстоятельств, послуживших основанием временного занятия, земельный участок подлежит незамедлительному возврату собственнику.

Собственник вправе требовать осуществления реквизиции временно занятого земельного участка (статья 268).

Статья 2952. Ограничения права собственности на земельный участок в публичных интересах без изъятия участка у собственника

1. В публичных интересах могут быть ограничены принадлежащие собственнику правомочия владения и (или) пользования земельным участком с сохранением за ним возможности распоряжения. 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 других лиц без разрешения собственника, могут устанавливаться для обеспечения:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ;

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

6) прогона сельскохозяйственных животных;

7) проведения геологического изучения недр, научно-исследовательских или проектно-изыскательских работ;

8) сохранности объектов культурного наследия или их территорий.

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

4. Ограничения права собственности на земельный участок в публичных интересах без изъятия земельного участка устанавливаются нормативными актами уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления.

5. Государственные органы и органы местного самоуправления, уполномоченные устанавливать ограничения права собственности на земельный участок в соответствии с настоящей статьей, а также размер и порядок выплаты компенсации, предусмотренной пунктом 6 настоящей статьи, определяются законом и иными правовыми актами. Споры о размере компенсации рассматриваются судом.

6. В случае, когда установление ограничений приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка вправе требовать его выкупа по цене, определяемой в соответствии со статьей 296 настоящего Кодекса, или предоставления равноценного земельного участка, а также возмещения причиненных убытков.

Статья 296. Выкуп земельного участка для государственных и муниципальных нужд

1. Земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд путем выкупа в исключительных случаях, в том числе в случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением объектов, предназначенных для судов общей юрисдикции и арбитражных судов, в целях обеспечения доступа граждан и организаций к правосудию;

3) 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 государственной наблюдательной сети гидрометеорологической службы;

объекты, связанные с геологическим изучением недр и разработкой месторождений полезных ископаемых;

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

автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

4) организацией историко-культурного заповедника, особо охраняемой природной территории;

5) 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. Решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления с учетом особенностей, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

3. Решения об изъятии земельных участков для государственных нужд в случаях, предусмотренных подпунктом 1 пункта 1 настоящей статьи, принимаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Решения об изъятии земельных участков для государственных нужд в случаях, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи, принимаются по поручению Президента Российской Федерации уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в случаях, предусмотренных подпунктами 3-5 пункта 1 настоящей статьи, принимаются соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, уполномоченными в соответствии с законом и иными правовыми актами.

Порядок подготовки и принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд устанавливается законом.

4. О принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд вносится отметка в Единый государственный реестр недвижимости и направляется уведомление собственнику изымаемого земельного участка.

5. После определения условий изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд собственнику изымаемого земельного участка направляется предложение об условиях такого изъятия. Порядок направления собственникам уведомлений о принятом решении и предложений об условиях изъятия устанавливаются законом. Выкуп земельного участка до истечения шести месяцев со дня получения собственником предложений об изъятии земельных участков допускается только с согласия собственника.

6. Правила настоящей статьи применяются также в случаях, когда земельный участок, необходимый для государственных или муниципальных нужд, не образован на момент принятия решения о его изъятии. В этом случае такое решение должно содержать сведения о границах земельного участка, который будет образован в связи с его изъятием.

Расходы, связанные с образованием земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, не могут быть возложены на собственника изымаемого земельного участка.

7. Правила, предусмотренные статьями 296 – 2963 настоящего Кодекса, применяются также в случаях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд у лиц, владеющих находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками на ограниченном вещном праве либо ином законном основании. В этом случае указанным лицам выплачивается компенсация за досрочное прекращение соответствующего права. Порядок определения размера компенсации устанавливается законом.

Статья 2961. Права собственника земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд

Собственник земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, с момента внесения в единый государственный реестр недвижимости отметки о принятом решении об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка владеет, пользуется и распоряжается им по своему усмотрению и несет необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его целевым назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка (статья 2962) затрат и убытков, связанных с новым строительством и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

Статья 2962. 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.

Исполнение обязательства по уплате выкупной цены, а также по оплате иных расходов, связанных с изъятием земельного участка, может быть возложено соответствующим публично-правовым образованием на лицо, которое будет использовать земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (пункт 1 статьи 313, статья 403).

2. При определении выкупной цены в нее включаются 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.

При изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд путем перераспределения земельных участков, условия перераспределения, в том числе оплаты земельного участка, определяются по соглашению с собственником.

Статья 2963. 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 со дня принятия решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, но не ранее чем через шесть месяцев с момента направления собственнику участка предложения об условиях такого изъятия

Статья 2964. 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 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 2965. 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, к значительному ухудшению экологической обстановки, к уничтожению или повреждению объектов культурного наследия (абзац третий пункта 1 статьи 225) либо осуществляется с иным грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных законом.

Статья 2966. Порядок прекращения права собственности на земельный участок ввиду его ненадлежащего использования

1. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный принимать решения о принудительном прекращении права собственности на земельный участок по основаниям, предусмотренным статьями 2964 и 2965 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 2964 и 2965 настоящего Кодекса, земельный участок продается со всеми его составными частями. Собственнику земельного участка выплачиваются средства, вырученные от продажи, за вычетом расходов на проведение торгов по продаже участка.

Статья 2967. Отказ собственника от права собственности на земельный участок

1. Отказ от права собственности на земельный участок (статья 265) 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 распространяется на все его составные части.

Право собственности на земельный участок 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, а в случаях, предусмотренных законом, собственностью соответствующего субъекта Российской Федерации.

Статья 2968. Право собственности на участки недр

1. Участком недр как объектом права собственности является участок, представляющий собой геометризованный блок недр, границы которого определены и удостоверены в установленном порядке.

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 соответственно применяются к отношениям собственности, объектом которых являются участки недр, если иное не предусмотрено законом и не вытекает из существа отношений.

Статья 2969. Право собственности на водные объекты

1. Водным объектом как объектом права собственности является покрытый водами участок земли в пределах береговой линии, внесенный в государственный водный реестр.

Береговая линия или границы водного объекта определяется в соответствии с водным законодательством.

2. Поверхностные воды и покрытые ими земли, не предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, образующие обособленный водный объект, являются составной 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 соответственно применяются к отношениям собственности, объектом которых являются водные объекты, если иное не предусмотрено законом и не вытекает из существа отношений.

Статья 29610. Право собственности на земельные участки лесного фонда

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

Лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться во владение и пользование граждан и юридических лиц в порядке, определенном законом.

Статья 29611. Правовой режим животных в состоянии естественной свободы

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

Глава 193. Право собственности на здания и сооружения

Статья 297. Основные положения о праве собственности на здания и сооружения

1. Право собственности на здание или сооружение (пункт 2 статьи 130 настоящего Кодекса) возникает с момента государственной регистрации, если иное не установлено настоящим Кодексом или иным законом.

2. Собственник здания или сооружения вправе передать во временное владение и пользование или в пользование помещения либо иные части здания или сооружения при условии их индивидуализации в договоре в соответствии с требованиями, установленными законом.

3. При консолидации помещений (статья 141.6 настоящего Кодекса) право собственности на такие помещения прекращается и одновременно возникает право собственности на здание, помещения в котором консолидируются.

4. При выделении помещений в здании право собственности на здание прекращается и у его собственника (сособственников) возникает право собственности на все образованные в результате такого выделения помещения.

Статья 2971. Пользование собственником здания или сооружения чужим земельным участком

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 иного вещного права на земельный участок или договора с собственником земельного участка, вправе владеть и пользоваться земельным участком в объеме, необходимом для обеспечения его доступа к указанному зданию или сооружению (право ограниченного владения земельным участком). Собственник земельного участка вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от собственника здания или сооружения соразмерную плату за владение и пользование земельным участком.

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 владеть, пользоваться и распоряжаться этим зданием или сооружением 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).

6. Собственник здания или сооружения вправе требовать по своему выбору от собственника земельного участка предоставления ему права застройки, права постоянного землевладения или права аренды земельного участка, необходимого для обеспечения доступа к зданию или сооружению.

Собственник здания или сооружения на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, вправе требовать передачи ему земельного участка в собственность в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации.

7. Право ограниченного владения земельным участком не подлежит государственной регистрации и сохраняет силу до приобретения собственником здания или сооружения соответствующего права на земельный участок в порядке, предусмотренном пунктом 6 настоящей статьи.

В этом случае регистрационная запись о праве собственности на здание или сооружение должна содержать сведения о наличии у собственника права ограниченного владения земельным участком.

Статья 2972. Право собственности на объект незавершенного строительства

1. Право собственности на объект незавершенного строительства (статья 141.10) возникает с момента государственной регистрации.

2. Собственник объекта незавершенного строительства обязан в установленный срок, а если такой срок не установлен – в разумный срок завершить строительство указанного объекта.

При неисполнении указанной обязанности орган, уполномоченный в соответствии с законом, 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, уполномоченного в соответствии с законом, 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.

3. К праву собственности и другим вещным правам на объект незавершенного строительства применяются правила настоящего раздела о праве собственности и других вещных правах на здания и сооружения, если иное не установлено настоящим Кодексом и иным законом или не вытекает из существа объекта незавершенного строительства.

Глава 194. Право собственности на помещения

Статья 298. Основные положения о праве собственности на помещения

1. Право собственности на помещение (статья 141.11) возникает с момента государственной регистрации этого права.

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, если иное не установлено законом.

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 на помещения.

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

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

4. Помещение, предназначенное исключительно или преимущественно для обслуживания других помещений, признается вспомогательным и входит в состав общего имущества, принадлежащего собственникам помещений на праве общей долевой собственности.

Статья 2981. 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 предоставляться собственником в пользование другим лицам для проживания граждан на основании договора при условии соблюдения требований жилищного законодательства.

2. Жилыми помещениями являются 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, за исключением случаев, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

Статья 2982. Виды жилых помещений

1. Жилыми помещениями признаются квартира и комната.

2. Квартирой признается жилое помещение с отдельным входом, состоящее из одной или нескольких комнат и вспомогательных помещений и составляющее 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.

5. Если иное не предусмотрено законом правила, предусмотренные главой 19.4 настоящего Кодекса применяются к правоотношениям, связанным с правом собственности на жилой дом или часть жилого дома.

Статья 2983. Права членов семьи собственника жилого помещения

1. Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, могут пользоваться этим помещением на праве личного пользовладения на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством.

2. В случае, если в жилом помещении проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо несовершеннолетние члены семьи собственника, оставшиеся без родительского попечения, определяемые в соответствии с семейным законодательством, для отчуждения жилого помещения требуется согласие органа опеки и попечительства.

 3. Правила, предусмотренные настоящей статьей, применяются также к членам семьи собственника, проживающим в принадлежащем ему жилом доме.

Статья 2984. 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 способами, которые нарушают права и охраняемые законом интересы лиц, проживающих в жилых помещениях, находящихся в том же здании, в частности, размещать в нем промышленное производство, если это приводит к указанным последствиям.

Статья 2985. Общее имущество здания

1. Вспомогательные помещения, а также иное общее имущество зданий (пункт 1 статьи 141.12), 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. Если иное не установлено законом, вспомогательные помещения, пригодные для самостоятельного использования, могут быть предоставлены в пользование третьим лицам по решению, принятому двумя третями голосов собственников помещений в здании, поскольку это не нарушает права и охраняемые законом 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, другими законами или не вытекает из существа отношений, правила настоящей статьи применяются к находящемуся в общей долевой собственности собственников помещений в здании земельному участку под зданием (статья 2986), а также к общему имуществу коммунальной квартиры и к общему имуществу собственников земельных участков, расположенных в пределах территории малоэтажной жилищной застройки.

Статья 2986. 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 или соглашением с собственником земельного участка.

2. Собственник жилого помещения или нежилого помещения в многоквартирном жилом доме приобретает долю в праве собственности на находящийся в государственной или муниципальной собственности 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 государственного кадастрового учета соответствующего земельного участка.

До момента формирования и проведения государственного кадастрового учета земельного участка собственники помещений вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного жилого дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества такого здания.

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

3. Собственники нежилых помещений в зданиях, расположенных на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, за исключением собственников нежилых помещений в многоквартирных жилых домах, вправе требовать выкупа соответствующего земельного участка в общую долевую собственность в порядке, предусмотренном законом.

Статья 2987. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое помещение

1. Если собственник помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно содержит помещение, допуская его разрушение, уполномоченный государственный орган или 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 уполномоченного государственного органа или 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.

2. Правила, предусмотренные настоящей статьей, применяются к отношениям, связанным с прекращением права собственности на бесхозяйственно содержимые жилые помещения, с особенностями, предусмотренными жилищным законодательством.

Подраздел 4. Ограниченные вещные права

Глава 20. Право постоянного землевладения

Статья 299. Основные положения

1. Правом постоянного землевладения является право владения и пользования чужим земельным участком, устанавливаемое бессрочно или на определенный срок для ведения сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, организации рыболовства, рыбоводства, охоты, создания особо охраняемых территорий, а также для иных предусмотренных законом целей, достижение которых связано с использованием природных свойств и качеств земельного участка (эмфитевзис).

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

Право постоянного землевладения подлежит государственной регистрации.

3. Собственник земельного участка сохраняет право распоряжения земельным участком, переданным в постоянное землевладение.

4. Основания и порядок предоставления на праве постоянного землевладения земельных участков, относящихся к государственной и муниципальной собственности, устанавливаются законом.

Статья 2991. Права и обязанности лица, имеющего право постоянного землевладения

1. Лицо, имеющее право постоянного землевладения, обязано использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не допуская ухудшения земельного участка, а также вносить установленную плату за право постоянного землевладения.

2. Лицо, имеющее право постоянного землевладения, вправе, а в случае, предусмотренном договором, - обязано, осуществлять изменения земельного участка, направленные на улучшение его природных свойств и качеств.

Возведение на земельном участке зданий или сооружений допускается при наличии у лица, имеющего право постоянного землевладения, также права застройки земельного участка (глава 201).

При изменении целевого назначения или разрешенного использования находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, в результате чего стало допустимым строительство на нем, лицо, имеющее право постоянного землевладения, вправе требовать предоставления ему права застройки земельного участка вместо права постоянного землевладения либо дополнительно к нему.

3. Лицо, имеющее право постоянного землевладения, приобретает в собственность плоды, продукцию и доходы, полученные от использования земельного участка.

Лицо, имеющее право постоянного землевладения, вправе использовать недра под земельным участком в соответствии с пунктом 2 статьи 2968 настоящего Кодекса.

Статья 2992. Договор об установлении права постоянного землевладения

1. Существенными условиями договора об установлении права постоянного землевладения являются условия о земельном участке (статья 287), о целях использования земельного участка, о плате за право постоянного землевладения.

2. В Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения о целях и условиях использования земельного участка, о плате за право постоянного землевладения, о сроке права постоянного землевладения, если такой срок предусмотрен договором.

Статья 2993. Срок права постоянного землевладения

Право постоянного землевладения является бессрочным, за исключением случаев, когда оно установлено на определенный срок. Такой срок не может быть менее пятидесяти лет.

Статья 2994. Плата за право постоянного землевладения

1. Плата за право постоянного землевладения устанавливается в форме:

1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых ежегодно, если иная периодичность их уплаты не предусмотрена законом или договором;

2) установленной доли полученных в результате использования земельного участка плодов, продукции и доходов.

Договором об установлении права постоянного землевладения могут быть предусмотрены сочетание указанных форм или иные формы платы за право постоянного землевладения.

2. Размер платы за право постоянного землевладения, установленное в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с законом.

3. Если иное не предусмотрено законом, размер платы за право постоянного землевладения или порядок его определения может не чаще чем один раз в десять лет изменяться по соглашению сторон, а при недостижении соглашения - по решению суда.

Статья 2995. Распоряжение правом постоянного землевладения

1. Лицо, имеющее право постоянного землевладения, вправе отчуждать это право, передавать его в ипотеку или распоряжаться им иным образом, если иное не установлено законом.

2. Право постоянного землевладения переходит в порядке универсального правопреемства при реорганизации юридического лица и по наследству.

3. На право постоянного землевладения может быть обращено взыскание, в том числе путем продажи с публичных торгов.

4. Если иное не предусмотрено договором об установлении права постоянного землевладения, лицо, имеющее право постоянного землевладения, вправе сдать этот земельный участок в аренду.

Прекращение права постоянного землевладения влечет прекращение договора аренды.

Статья 2996. Прекращение права постоянного землевладения

1. Право постоянного землевладения может быть досрочно прекращено по требованию лица, имеющего это право, в случае такого изменения природных свойств и качеств значительной части земельного участка, которое привело к невозможности ее использования в порядке и на условиях, предусмотренных договором об установлении права постоянного землевладения.

2. Право постоянного землевладения, установленное на определенный срок, прекращается по истечении срока, на который оно установлено.

3. Право постоянного землевладения может быть прекращено по соглашению между собственником земельного участка и лицом, имеющим право постоянного землевладения, за исключением случаев, когда это право передано в ипотеку.

4. Право постоянного землевладения может быть прекращено по требованию собственника земельного участка в случае, когда лицо, имеющее право постоянного землевладения, допускает ухудшение земельного участка либо иные существенные нарушения порядка и условий владения и пользования земельным участком.

 Основанием прекращения права постоянного землевладения могут служить также обстоятельства, являющиеся основанием для изъятия земельного участка у собственника (статьи 296.4 и 296.5).

Собственник земельного участка обязан направить лицу, имеющему право постоянного землевладения, уведомление о нарушении, содержащее требование об устранении соответствующего нарушения и срок для его устранения, который не может составлять менее шести месяцев. В случае неустранения лицом, имеющим право постоянного землевладения, допущенного им нарушения в срок, установленный собственником земельного участка, собственник имеет право требовать прекращения права постоянного землевладения в судебном порядке.

5. Право постоянного землевладения прекращается в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо его реквизиции, а также по основаниям, предусмотренным статьями 296.4 и 296.5 настоящего Кодекса.

При продаже изъятого земельного участка с публичных торгов в иных случаях право постоянного землевладения не прекращается.

Статья 2997. Последствия прекращения права постоянного землевладения

1. При прекращении права постоянного землевладения составные части, а также улучшения земельного участка (посадки, результаты работ), осуществленные лицом, имеющим право постоянного землевладения, сохраняются за собственником земельного участка без выплаты компенсации за них, если соглашением между ними не предусмотрено иное.

2. В случае прекращения права постоянного землевладения по основаниям, предусмотренным пунктом 5 статьи 2996 настоящего Кодекса, орган, принявший решение об изъятии земельного участка, осуществляет выплату лицу, имеющему право постоянного землевладения, компенсации за досрочное прекращение права постоянного землевладения наряду с выплатой компенсации собственнику земельного участка. Размер компенсации определяется по правилам пункта 2 статьи 2962 настоящего Кодекса.

Глава 201. Право застройки

Статья 300. Право застройки земельного участка

1. Правом застройки является право владения и пользования чужим земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации.

Лицо, имеющее право застройки, вправе возводить на чужом земельном участке как одно, так и несколько зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором об установлении права застройки.

2. Право застройки земельного участка устанавливается на основании договора об установлении права застройки.

Право застройки подлежит государственной регистрации.

3. Здания и сооружения, возведенные на основании права застройки, принадлежат лицу, имеющему право застройки, на праве собственности в течение всего срока действия права застройки.

В случае образования в возведенном здании помещений в общее имущество здания входит право застройки, а собственникам помещений принадлежат соответствующие доли в праве застройки.

4. В случаях, предусмотренных законом или договором здание или сооружение, возведенное на основании права застройки, является элементом (составной частью) права застройки.

При отчуждении право застройки переходит к приобретателю вместе с зданием или сооружением, в качестве его составной части.

Субъектом права застройки могут быть образованы помещения. Соответствующие помещения не могут отчуждаться либо передаваться кому-либо иным способом на праве собственности.

Субъект права застройки вправе передавать образованное помещение во временное владение и пользование по договору (главы 34, 35, 36, 53 настоящего Кодекса).

5. Особенности предоставления права застройки земельных участков, относящихся к государственной или муниципальной собственности, устанавливаются законом.

Статья 3001. Права и обязанности лица, имеющего право застройки

1. Лицо, имеющее право застройки, вправе в пределах, предусмотренных договором об установлении права застройки, изменять здания или сооружения, находящиеся на земельном участке, реконструировать их, сносить и возводить новые, если иное не установлено законом.

2. Лицо, имеющее право застройки, обязано в установленный срок возвести на земельном участке здания и сооружения.

Лицо, имеющее право застройки, обязано использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием для возведения зданий и сооружений и их эксплуатации.

Лицо, имеющее право застройки, обязано вносить установленную договором плату за право застройки.

Статья 3002. Договор об установлении права застройки

 1. Существенными условиями договора об установлении права застройки являются условия о земельном участке (статья 287), о характеристиках возводимого либо реконструируемого здания или сооружения, о плате за право застройки, а также о сроке права застройки, если право застройки устанавливается на определенный срок.

2. В Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи.

Статья 3003. Срок права застройки

Право застройки устанавливается бессрочно либо на срок, определенный в договоре об установлении права застройки. Если иное не установлено законом, такой срок не может быть менее тридцати и более ста лет.

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

Статья 3004. Плата за право застройки

1. Плата за право застройки устанавливается в договоре в виде:

1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых ежегодно или единовременно;

2) предоставления собственнику земельного участка в собственность либо во владение и пользование помещений в возведенных зданиях.

Договором об установлении права застройки могут быть предусмотрены сочетание указанных форм или иные формы платы за право застройки.

2. Если иное не предусмотрено законом или договором, размер платы за право застройки не чаще чем один раз в десять лет может быть изменен по соглашению сторон, а при недостижении соглашения - по решению суда.

Статья 3005.Распоряжение возведенными на основании права застройки зданиями (сооружениями) и помещениями в них

1. При отчуждении здания или сооружения (пункт 3 статьи 300), возведенного на земельном участке на основании права застройки, к приобретателю здания переходит право застройки (доля в праве застройки) указанного земельного участка.

Передача в ипотеку здания или сооружения, возведенного на земельном участке на основании права застройки, означает передачу в ипотеку права застройки (доли в праве застройки) указанного земельного участка.

2. Лицо, имеющее право застройки, вправе отчуждать третьим лицам помещения в здании, возведенном на основании права застройки. В этом случае собственники помещений с момента государственной регистрации права собственности на помещение признаются участниками права застройки и приобретают доли в этом праве.

В случае, если земельный участок, в отношении которого установлено право застройки, относится к государственной или муниципальной собственности, у собственников помещений в здании, возведенном на основании права застройки, возникает право общей долевой собственности на земельный участок.

3. Переход права собственности на помещение в здании, возведенном на основании права застройки, означает переход доли в праве застройки к приобретателю данного помещения. К такой доле применяются правила о доле в праве собственности на земельный участок, принадлежащий собственнику помещения в здании (пункт 6 статьи 2985).

4. Права обладателей долей в праве застройки определяются в соответствии с главой 194 настоящего Кодекса.

Статья 3006. Распоряжение правом застройки

1. Лицо, имеющее право застройки, вправе отчуждать это право, передавать его в ипотеку или распоряжаться им иным образом, если иное не установлено законом.

Право застройки земельного участка может быть отчуждено или передано в ипотеку только одновременно с отчуждением или передачей в ипотеку возведенного на нем на основании права застройки здания или сооружения, право собственности на которое зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. Сделка, совершенная с нарушением этого требования, является недействительной.

В случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 300 настоящего Кодекса, может быть отчуждено или передано в ипотеку право застройки с его составными частями.

2. Право застройки переходит в порядке универсального правопреемства при реорганизации юридического лица и по наследству.

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 3007. Прекращение права застройки

1. Право застройки прекращается по истечении 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 лицом, имеющим право застройки, если иное не установлено настоящим Кодексом.

Не допускается досрочное прекращение права застройки по соглашению сторон, если это право передано в ипотеку.

3. По требованию лица, имеющего право застройки, оно может быть прекращено по основаниям и в порядке, которые предусмотрены статьей 451 настоящего Кодекса.

4. Право застройки может быть прекращено досрочно по требованию собственника земельного участка в случае, когда лицо, имеющее право застройки, имеет задолженность по внесению платы за право застройки в размере не менее чем двухгодичной платы, при условии направления лицу, имеющему право застройки, письменного предупреждения о необходимости устранения нарушения в разумный срок.

Право застройки может быть прекращено досрочно по требованию собственника земельного участка в случае, когда по обстоятельствам, зависящим от лица, имеющего право застройки, произошло уничтожение или повреждение объекта культурного наследия (абзац третий пункта 1 статьи 225), находящегося на земельном участке.

5. Право застройки может быть прекращено по основаниям и в порядке, которые предусмотрены статьями 2964, 2965 настоящего Кодекса.

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

7. В случае, предусмотренном пунктом 2 статьи 300.5 настоящего Кодекса, право застройки считается прекращенным с момента государственной регистрации права собственности на помещения.

Глава 202. Сервитут

§1. Общие положения

Статья 301. Основные положения

1. Земельный участок, а также не являющиеся его составными частями здание или сооружение (служащая вещь) могут быть обременены правом ограниченного пользования управомоченного лица (сервитутом) для осуществления принадлежащего этому лицу права собственности на земельный участок, здание или сооружение, в том числе незавершенное строительством (господствующая вещь), если использование такого земельного участка, здания или сооружения по назначению невозможно без установления сервитута.

Сервитут не может быть установлен, если он лишает собственника служащей вещи возможности использовать ее по назначению либо затрудняет ее использование настолько, что служащая вещь утрачивает свое назначение.

Сервитут не лишает собственника служащей вещи владения и распоряжения ею.

Правило настоящего пункта применяются, если иное не предусмотрено соглашением собственников служащей и господствующей вещей.

2. Сервитут не может быть установлен для неопределенного круга лиц.

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

4. Сервитут устанавливается по соглашению собственников служащей и господствующей вещей, а в случае спора - судом.

 Если служащей вещью является земельный участок, предоставленный на праве постоянного землевладения либо на праве застройки, соглашение об установлении сервитута заключается с согласия собственника лицом, имеющим такое право, если договором об установлении соответствующего вещного права не предусмотрено иное.

5. Виды сервитутов и порядок их установления определяются настоящим Кодексом. Объем предоставляемых сервитутом прав определяется настоящим Кодексом, а в предусмотренных им случаях - иными законами.

Установление сервитутов, не предусмотренных настоящим Кодексом, не допускается.

6. Сервитут может быть установлен по требованию лица, имеющего ограниченное вещное право, включающее правомочия владения и пользования господствующей или служащей вещью. Такое лицо пользуется всеми правами, а также несет все обязанности, предусмотренные правилами настоящей главы для собственников господствующей или служащей вещи.

7. Правила о сервитутах, предусмотренные настоящей главой, применяются к помещениям, если иное не установлено законом или не вытекает из существа отношений.

8. В случае, если содержание сервитута составляет ограниченное пользование зданием или сооружением, являющимся составной частью земельного участка, сведения об этом должны быть отражены в едином государственном реестре недвижимости.

9. Особенности порядка заключения соглашения об установлении сервитута и определения платы в отношении земельных участков, относящихся к государственной или муниципальной собственности, могут устанавливаться земельным законодательством.

Статья 3011. 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 определенным образом (отрицательный сервитут).

2. Сервитут должен осуществляться наименее обременительным для собственника служащей вещи способом, позволяющим использовать служащую вещь по назначению, и с причинением собственнику служащей вещи наименьшего неудобства.

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

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 счет собственника господствующей вещи. Затраты обладателя сервитута на такие изменения не входят в плату за сервитут.

5. Вид устанавливаемого сервитута, условия его осуществления (место в границах служащей вещи и время, в том числе периодичность осуществления), размер платы за сервитут определяются соглашением собственников служащей и господствующей вещей, а в случае спора - судом. Договор об установлении сервитута и решение суда должны содержать указания о размере платы за сервитут.

6. Договор об установлении сервитута должен быть составлен в форме одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение данного требования влечет недействительность договора об установлении сервитута.

Статья 3012. Плата за сервитут

1. Собственник господствующей вещи обязан вносить плату за сервитут.

2. Размер платы за сервитут определяется договором об установлении сервитута, а в случае спора - судом и подлежит указанию в едином государственном реестре недвижимости.

Договором об установлении сервитута, не связанного с осуществлением собственниками господствующей и служащей вещей предпринимательской деятельности, может быть предусмотрено, что сервитут является безвозмездным.

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

4. Размер платы за сервитут может быть не чаще чем один раз в пять лет изменен по соглашению сторон, а при недостижении соглашения - по решению суда.

5. Плата за сервитут устанавливается в денежной форме, а в случаях, предусмотренных договором об установлении сервитута, - в иной форме.

6. Порядок определения размера платы за сервитут может быть определен законом или в установленном им порядке.

Статья 3013. Множественность сервитутов

1. Служащая вещь может быть обременена несколькими сервитутами.

Если иное не установлено соглашением собственников вещей, связанных сервитутами, при осуществлении нескольких однородных сервитутов в отношении одной служащей вещи все сервитуты должны осуществляться одним и тем же способом, поскольку это не приводит к невозможности осуществления одного или некоторых сервитутов.

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

Статья 3014. Следование сервитута

1. При разделе господствующей вещи сервитут сохраняется в отношении всех вновь образованных вещей. В этом случае к отношениям, связанным с внесением платы за сервитут, применяются правила о солидарном обязательстве (статья 322).

2. Раздел или иное преобразование служащей вещи не затрагивает прав собственника господствующей вещи. В этом случае к отношениям, связанным с внесением платы за сервитут, применяются правила о солидарном требовании (статья 326).

3. Отсутствие необходимости сервитута в отношении одной из образованных вещей является основанием для его прекращения в отношении этой вещи в установленном порядке.

4. Если иное не предусмотрено законом, сервитут сохраняется при принудительном изъятии служащей или господствующей вещи независимо от оснований изъятия.

Статья 3015. Прекращение и изменение сервитута

1. Сервитут может быть прекращен или изменен по соглашению собственников вещей, связанных сервитутом.

2. При отпадении обстоятельств, вызвавших необходимость установления сервитута, он может быть прекращен по требованию любого из собственников вещей, связанных сервитутом.

3. Сервитут прекращается при объединении служащей и господствующей вещей.

4. Сервитут подлежит прекращению, если пользование служащей вещью становится невозможным при сохранении сервитута.

5. Сервитут, для которого в соответствии с настоящим Кодексом установлен срок, прекращается по истечении указанного срока.

6. Сервитут может быть прекращен по решению собственника, которому одновременно принадлежат служащая и господствующая вещи.

7. Если для осуществления сервитута потребовалось изменение служащей вещи, собственник господствующей вещи обязан до прекращения сервитута привести служащую вещь в первоначальное состояние за свой счет, если иное не предусмотрено соглашением собственников вещей, связанных сервитутом.

8. В случаях существенного изменения обстоятельств, вызвавших необходимость установления сервитута (статья 451 настоящего Кодекса), по требованию собственника служащей или собственника господствующей вещи условия сервитута могут быть изменены.

§2. Виды сервитутов

Статья 3016. Сервитуты перемещения

1. Сервитут перемещения может предусматривать право прохода, право прогона скота или право проезда.

2. Сервитут прохода позволяет осуществлять проход людей и перемещение их вещей через земельный участок или другую служащую вещь для нужд собственника господствующей вещи без применения транспортных средств.

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

4. Сервитут проезда позволяет осуществлять проход людей, прогон скота, проезд и перемещение грузов через земельный участок или другую служащую вещь.

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

Статья 3017. Строительные сервитуты

1. В случае, когда строительство, капитальный ремонт или реконструкция здания или сооружения невозможны без использования чужого земельного участка или иного объекта недвижимости, может быть установлен сервитут стройки или опоры.

2. Сервитут стройки допускает в целях проведения работ временное размещение в границах земельного участка или другой служащей вещи строительных лесов, строительных машин и механизмов, подкрановых путей, иного необходимого оборудования, производство земляных работ в целях доступа к подземной части здания или сооружения, являющегося господствующей вещью, с последующим восстановлением служащей вещи. Возведение временных строений в границах служащей вещи без согласия собственника служащей вещи не допускается. Сервитут стройки устанавливается на период строительства, капитального ремонта или реконструкции здания или сооружения при недостаточности господствующего земельного участка для осуществления строительных работ.

3. Сервитут опоры устанавливается при использовании здания или сооружения, расположенного в границах земельного участка или другой служащей вещи, для опоры конструкций здания или сооружения, в том числе возводимого или реконструируемого, в границах господствующей вещи.

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

4. Собственник служащей вещи обязан содержать ее в надлежащем состоянии, поскольку это необходимо для осуществления сервитута опоры без ухудшения условий пользования господствующей вещью.

5. Собственник господствующей вещи вправе за свой счет и сверх платы за сервитут производить улучшения служащей вещи в объеме, сроки и в порядке, которые согласованы с собственником служащей вещи.

Статья 3018. Сервитут мелиорации

1. Сервитут мелиорации может быть установлен для обеспечения нормальной эксплуатации господствующего земельного участка путем подвода или отвода воды на господствующий земельный участок или с господствующего земельного участка, а также иных мелиоративных мероприятий, предусмотренных законом.

Сервитут мелиорации позволяет осуществлять отвод или подвод грунтовых или поверхностных вод, вод от наземных и подземных источников при необходимости осушения или обводнения земельного участка. В этих целях собственник господствующего земельного участка 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.) допускаемого стока.

 Статья 3019. Горный сервитут

1. Горный сервитут может быть установлен в отношении земельного участка, расположенного над площадями залегания полезных ископаемых, или иного служащего земельного участка, необходимого для использования господствующего участка недр, для пользования участком недр, являющимся господствующей вещью, в целях геологического изучения недр, разведки или добычи полезных ископаемых.

2. Горный сервитут позволяет производить на служащем земельном участке работы по геологическому изучению недр, разведке или добыче полезных ископаемых в форме и объемах, определяемых в соответствии с законодательством о недрах, размещать оборудование и создавать объекты недвижимости, необходимые в целях геологического изучения недр, разведки или добычи полезных ископаемых. Горный сервитут не предоставляет право вести добычу полезных ископаемых открытым (карьерным) способом и размещать в границах служащего земельного участка отходы производства.

3. Если иное не установлено законом, сооружения и иные объекты недвижимости, созданные лицом на земельном участке, принадлежащем ему на условиях горного сервитута, поступают в собственность такого лица.

Статья 30110. Коммунальный сервитут

1. Коммунальный сервитут на земельный участок или другую служащую вещь может быть установлен для создания, размещения, эксплуатации, ремонта и реконструкции линейных объектов. Господствующей вещью может являться создаваемый либо существующий линейный объект.

2. Коммунальный сервитут позволяет собственнику господствующей вещи осуществлять в границах земельного участка или другой служащей вещи строительные, эксплуатационные, ремонтные, восстановительные работы в отношении линейного объекта и осуществлять его реконструкцию, для чего вправе производить земляные работы, размещать необходимую специальную технику, устройства и приспособления.

3. Если иное не установлено законом, сооружения и иные объекты недвижимости, созданные лицом на земельном участке, принадлежащем ему на условиях коммунального сервитута, установленного для создания указанных объектов, поступают в собственность такого лица.

4. Порядок осуществления коммунального сервитута в части, не урегулированной настоящим Кодексом, устанавливается законом.

Глава 203. Право личного пользовладения

Статья 302. Основные положения

1. Собственник недвижимой вещи вправе предоставить другому лицу - гражданину, а в случаях, установленных законом, - некоммерческой организации (пользовладельцу) право личного владения и пользования такой вещью (узуфрукт).

2. Использование вещи, предоставленной в личное пользовладение, 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.

4. Правомочия пользовладельца определяются настоящим Кодексом и иными законами.

Статья 3021. Объекты права личного пользовладения

1. Объектом права личного пользовладения может быть земельный участок, здание, помещение или иная недвижимая вещь.

Право личного пользовладения может быть предоставлено на жилое помещение, а также на не являющуюся недвижимой вещью часть в обремененном пользовладением жилом помещении - одну или несколько комнат в квартире или жилом доме.

2. Субъект права личного пользовладения зданием (пользовладелец) приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и собственник здания.

3. В силу права личного пользовладения помещением в здании пользовладелец пользуется общим имуществом собственников помещений в этом здании, а также земельным участком, на котором расположено здание, в том же объеме, что и собственник обремененного правом личного пользовладения помещения.

Субъект права личного пользовладения зданием (пользовладелец) приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и собственник здания.

4. Правила настоящей главы применяются к отношениям, связанным с осуществлением права личного пользовладения жилым помещением, с особенностями, установленными жилищным законодательством.

Статья 3022. Основания возникновения права личного пользовладения

1. Право личного пользовладения может быть установлено по соглашению между собственником недвижимой вещи и пользовладельцем либо приобретено в порядке наследования на основании завещания собственника недвижимой вещи.

Договор об установлении права личного пользовладения должен быть совершен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение данного требования влечет недействительность договора об установлении права личного пользовладения.

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

Размер платы за пользовладение может быть не чаще чем один раз в семь лет изменен по соглашению сторон, а при недостижении соглашения - по решению суда.

3. В Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения об объекте права личного пользовладения (пункт 1 статьи 3021), сроке (статья 3024), плате за пользовладение (пункт 2 настоящей статьи ).

Статья 3023. Содержание права личного пользовладения

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

2. Пользовладелец обязан за свой счет содержать обремененную правом личного пользовладения вещь надлежащим образом, не допуская ее ухудшения, и нести все издержки по ее содержанию.

Если право личного пользовладения предоставлено на часть жилого помещения (одну или несколько комнат в квартире или жилом доме), пользовладелец несет в соразмерной части бремя содержания жилого помещения, обремененного его правом.

3. Пользовладелец может с согласия собственника улучшать предоставленную ему вещь. Он не вправе требовать от собственника вещи возмещения расходов, в том числе направленных на улучшение вещи, ее ремонт или восстановление.

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

4. Риск случайной гибели или случайной порчи вещи, предоставленной в личное пользовладение, несет пользовладелец.

5. Обременение вещи, предоставленной в личное пользовладение, иными вещными правами допускается по соглашению между собственником, пользовладельцем и субъектом соответствующего вещного права, а при несогласии одного из этих лиц - по решению суда.

Статья 3024. Срок личного пользовладения

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

2. Для некоммерческой организации срок права личного пользовладения не может превышать двадцать один год.

Статья 3025. Основания прекращения права личного пользовладения

1. Право личного пользовладения прекращается гибелью (уничтожением) обремененной вещи, смертью пользовладельца, ликвидацией некоммерческой организации-пользовладельца или реорганизацией некоммерческой организации-пользовладельца (за исключением реорганизации в форме преобразования), истечением срока права личного пользовладения.

2. Систематическое невнесение платы за право личного пользовладения, ненадлежащее использование пользовладельцем обремененной 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 в судебном порядке по требованию собственника вещи.

По требованию собственника вещи или пользовладельца право личного пользовладения может быть прекращено в судебном порядке при наличии оснований, предусмотренных статьей 451 настоящего Кодекса.

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.

Глава 204. Ипотека

Статья 303. Правовое регулирование ипотеки

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

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

К отношениям по ипотеке, не урегулированным правилами настоящей главы и законом об ипотеке, применяются правила о залоге (параграф 3 главы 23).

3. В случаях, установленных законом, правила настоящей главы могут применяться к залогу движимых вещей.

Статья 3031. Акцессорная и независимая ипотека

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

2. Независимая ипотека может быть установлена путем обременения собственником (залогодателем) своей недвижимой вещи, удостоверенного закладной, без указания лица, в пользу которого установлено такое обременение (залогодержателя). В этом случае право ипотеки на соответствующую недвижимую вещь считается возникшим с момента внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о залогодержателе.

Статья 3032. Особенности независимой ипотеки

1. При независимой ипотеке залогодержатель вправе самостоятельно определить, какое обязательство должника - залогодателя или третьего лица (если ипотека установлена в обеспечение обязательств третьего лица) считается обеспеченным такой ипотекой, и должен уведомить об этом залогодателя и такое третье лицо.

2. Если иное не установлено законом, залогодержателем по независимой ипотеке может быть банк или иная кредитная организация.

Залогодателем по независимой ипотеке, удостоверенной закладной, может быть коммерческая организация.

3. Если иное не предусмотрено договором ипотеки, независимая ипотека не может быть установлена для обеспечения обязательств третьего лица без согласия залогодателя. Если независимая ипотека удостоверена закладной (статья 3039), о согласии залогодателя на использование ипотеки для обеспечения обязательств третьего лица должно быть указано в такой закладной.

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

Статья 3033. Основания и момент возникновения ипотеки

1. Ипотека возникает на основании договора или закона.

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

Если зарегистрированная в установленном порядке ипотека обеспечивает обязательство, которое возникнет в будущем, ипотека возникает в момент возникновения этого обязательства.

3. Если права залогодержателя по договору ипотеки удостоверены закладной, в случае несоответствия условий договора ипотеки содержанию закладной преимущественную силу имеет закладная.

Статья 3034. Предмет ипотеки

1. Предметом ипотеки могут быть недвижимые вещи, право собственности на которые зарегистрировано в установленном порядке, или доли в праве собственности на такие недвижимые вещи, а также право постоянного землевладения и право застройки или доли в указанных правах.

Предметом ипотеки не могут быть вещи и права, которые возникнут в будущем.

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

3. К отношениям, связанным с ипотекой права постоянного землевладения и права застройки, применяются предусмотренные настоящей главой правила об ипотеке недвижимых вещей, если иное не вытекает из существа указанных вещных прав.

Статья 3035. Ипотека земельного участка

1. В случаях, когда здания и сооружения являются составными частями земельного участка ипотека устанавливается на земельный участок со всеми его составными частями.

2. Ипотека земельного участка без ипотеки находящихся на нем зданий и сооружений допускается в случае, когда здания и сооружения не принадлежат залогодателю на праве собственности. Ипотека такого земельного участка не требует согласия собственников находящихся на участке зданий и сооружений.

3. Если в собственность залогодателя земельного участка в последующем поступит возведенное или находящееся на этом участке здание или сооружение, оно считается находящимся в ипотеке у того же залогодержателя в качестве составной части земельного участка.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, обязан внести соответствующие изменения в запись о государственной регистрации ипотеки.

Статья 3036. Ипотека здания или сооружения

Здание или сооружение может быть заложено без одновременной ипотеки земельного участка, на котором оно находится, если в момент заключения договора ипотеки или возникновения ипотеки на основании закона залогодатель не является собственником земельного участка. Согласие собственника земельного участка на ипотеку такого здания или сооружения не требуется.

Если в последующем залогодатель здания или сооружения приобретет в собственность земельный участок, на котором оно находится, предметом ипотеки становится земельный участок с его составными частями. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, обязан внести соответствующие изменения в запись о государственной регистрации ипотеки.

Если ипотека установлена на здание или сооружение, находящееся на земельном участке, не принадлежащем залогодателю на праве собственности, то при обращении залогодержателем взыскания на такое здание или сооружение и его реализации к приобретателю переходят права владения и пользования или пользования земельным участком, которые в отношении этого участка имел залогодатель.

Статья 3037. Ипотека права постоянного землевладения или права застройки

1. Если иное не предусмотрено законом, ипотека права постоянного землевладения и ипотека права застройки допускаются без согласия собственника соответствующего земельного участка, за исключением случаев, когда в соответствии с законом распоряжение названными правами допускается с согласия собственника земельного участка.

2. Ипотека права постоянного землевладения и ипотека права застройки допускаются только с одновременной ипотекой зданий и сооружений, находящихся на земельном участке и принадлежащих залогодателю на праве собственности. Сделка, совершенная с нарушением этого требования, является недействительной.

3. В случае, если здания или сооружения возведены после установления ипотеки права постоянного землевладения или права застройки, ипотека распространяется на указанные здания или сооружения, если иное не установлено законом.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, обязан внести соответствующие изменения в запись о государственной регистрации ипотеки.

Статья 3038. Ипотека помещения

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 в ином праве на этот участок.

Статья 3039. Закладная

1. Если независимая ипотека в соответствии с условиями договора ипотеки может быть передана третьему лицу, залогодатель обязан выдать залогодержателю ордерную ценную бумагу - закладную, которая удостоверяет право залога владельца закладной на указанную в ней недвижимую вещь.

2. В закладной должны быть указаны:

1) недвижимая вещь, являющаяся предметом ипотеки;

2) залогодатель;

3) залогодержатель, являющийся первым владельцем закладной;

4) предельная сумма, которая может быть получена залогодержателем;

5) срок ипотеки;

6) данные о государственной регистрации закладной в Едином государственном реестре недвижимости.

3. Владелец закладной вправе в любое время сделать на ней отметку с указанием обязательства залогодателя либо, если это допускается условиями ипотеки и отметкой залогодателя на закладной, обязательства иного лица, исполнение которого обеспечивает независимая ипотека.

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 уведомляет залогодателя и, если закладная обеспечивает обязательство третьего лица, должника по обязательству.

4. О выдаче, содержании и отметках на закладной делается запись в Едином государственном реестре недвижимости по заявлению законного владельца закладной.

В случае, предусмотренном абзацем вторым статьи 3031 настоящего Кодекса, запись об отметке на закладной и о залогодержателе вносится в Единый государственный реестр недвижимости по заявлению законного владельца закладной.

5. Отсутствие на закладной отметки об обеспечиваемом обязательстве или прекращение такого обязательства не влечет прекращения независимой ипотеки.

При выдаче закладной залогодатель вправе указать в ней, что независимая ипотека прекращается, если держатель закладной не укажет в ней обязательство, обеспечиваемое независимой ипотекой, в течение определенного периода времени, но не менее года.

6. Закладная может быть выдана также по акцессорной ипотеке. Закладная по акцессорной ипотеке является именной документарной ценной бумагой.

Закладной могут быть удостоверены права залогодержателя по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, если иное не установлено настоящим Кодексом или иным законом. К закладной, удостоверяющей права залогодержателя по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, применяются положения о закладной, удостоверяющей ипотеку по договору, если иное не установлено настоящим Кодексом или иным законом.

Статья 30310. Передача закладной

1. Передача закладной, удостоверяющей право ипотеки, а также предъявление требований по ней осуществляются по правилам настоящего Кодекса о ценных бумагах с особенностями, установленными правилами настоящей главы и законом об ипотеке.

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

3. При передаче закладной права залогодержателя в отношении указанной в закладной недвижимой вещи в пределах указанной в закладной суммы переходят к ее приобретателю.

Передача закладной, в которой указано обеспеченное ипотекой обязательство (пункт 3 статьи 3039), означает и передачу прав по такому обязательству.

4. Лица, передавшие закладную по передаточным надписям, отвечают перед владельцем закладной по правилам статьи 147 настоящего Кодекса. Указанные лица не несут ответственности перед владельцем закладной в случае неудовлетворения его требования по обеспеченному ипотекой обязательству путем обращения взыскания на предмет ипотеки.

5. Закладная может быть обездвижена по правилам, установленным настоящим Кодексом, законом или в установленном ими порядке (статья 1481).

6. Закладная может быть составлена в электронной форме (электронная закладная). К электронной закладной применяются соответствующие правила о закладной, выдаваемой в удостоверение прав залогодержателя по независимой или акцессорной ипотеке.

Порядок составления, выдачи и передачи электронной закладной устанавливается законом.

Статья 30311. Особенности перехода независимой ипотеки

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

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

3. Если переход независимой ипотеки осуществляется посредством передачи закладной, независимая ипотека считается перешедшей с момента внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о соответствующей отметке на закладной (пункт 4 статьи 3039).

Статья 30312. Старшинство ипотек

1. Старшинство ипотек в отношении заложенной недвижимой вещи определяется очередностью записей о государственной регистрации ипотек.

2. Старшинство ипотеки может быть передано залогодержателем другому залогодержателю в пределах размера обязательства, обеспеченного ипотекой, старшинство по которому передается, если это не нарушает прав и охраняемых законом интересов залогодателя, должника по обеспеченному ипотекой обязательству или других залогодержателей. Передача старшинства подлежит государственной регистрации. Лицо, передавшее старшинство своей ипотеки другому залогодержателю, занимает его положение в ряду залогодержателей в пределах размера обязательства, обеспеченного ипотекой.

Если размер обязательства, обеспеченного правом ипотеки лица, передающего старшинство другому лицу, превышает размер обязательства, обеспеченного правом ипотеки этого другого лица, лицо, передающее старшинство, в превышающей части сохраняет свою прежнюю очередь в старшинстве ипотек.

Если размер обязательства, обеспеченного правом ипотеки лица, которому передается старшинство ипотеки, превышает размер обязательства, обеспеченного правом ипотеки лица, передающего старшинство, то лицо, которому передается старшинство, в превышающей части сохраняет свою прежнюю очередь в старшинстве ипотек.

Если в результате передачи старшинства ипотеки, залогодержателями одной очереди стало несколько лиц, применяются правила пунктов 2-4 ст. 3421 настоящего Кодекса.

3. Исполнение обязательства, обеспеченного ипотекой, не является основанием для изменения старшинства ипотек.

4. При установлении ипотеки залогодатель вправе по соглашению с залогодержателем оговорить возможность и условия установления на ту же недвижимую вещь 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 ипотеки, которой предоставляется старшинство.

Статья 30313. Защита прав ипотечного 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 227 – 229).

3. Если залогодатель не предпринимает мер по защите своего права на заложенное имущество от нарушений, представляющих угрозу сохранности имущества, залогодержатель может требовать от других лиц прекращения нарушений, хотя бы они и не были соединены с лишением владения (статья 230).

4. Если после установления ипотеки предмет ипотеки обременен ограниченным вещным правом без согласия залогодержателя, он вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а в случае его неисполнения - обращения взыскания на предмет ипотеки.

5. В случае, когда ограниченное вещное право на предмет ипотеки установлено за плату, залогодержатель вправе вместо требования, предусмотренного пунктом 4 настоящей статьи, потребовать, чтобы такие платежи перечислялись ему, о чем по заявлению залогодержателя вносится запись в Единый государственный реестр недвижимости. Указанные платежи засчитываются в счет исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой.

Статья 30314. Прекращение ипотеки

1. Ипотека прекращается по общим основаниям прекращения залога (пункт 1 статьи 352).

2. Основания прекращения залога, предусмотренные подпунктами 1 и 9 пункта 1 статьи 352 настоящего Кодекса, не являются основаниями прекращения независимой ипотеки.

Независимая ипотека прекращается также по окончании срока, на который она установлена (пункт 4 статьи 3032, подпункт 5 пункта 2 статьи 3039), если к моменту окончания этого срока залогодержатель не приступил к обращению взыскания на заложенную недвижимую вещь в установленном порядке, а также в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 3039 и статьей 30316 настоящего Кодекса.

3. При прекращении ипотеки залогодержатель обязан совершить действия, необходимые для погашения записей об ипотеке в Едином государственном реестре недвижимости.

Статья 30315. Сохранение ипотеки при переходе права собственности на предмет ипотеки к другому лицу

1. В случае перехода права собственности на предмет ипотеки от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества либо в порядке универсального правопреемства ипотека сохраняется.

Правопреемник залогодателя становится на его место и приобретает права и обязанности залогодателя.

2. Если вещь, являющаяся предметом ипотеки, перешла в порядке правопреемства к нескольким лицам, каждый из правопреемников несет последствия неисполнения обеспеченного ипотекой обязательства соразмерно перешедшей к нему доли в имуществе, если иное не установлено законом.

3. Если право собственности залогодателя на недвижимую вещь, являющуюся предметом ипотеки, прекращается вследствие изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд, реквизиции или национализации и залогодателю предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, ипотека на эту недвижимую вещь сохраняется, если залогодержатель не получил право залога на имущество, предоставленное залогодателю взамен изъятого предмета ипотеки, или не получил право преимущественного удовлетворения своего требования из суммы причитающегося залогодателю возмещения.

Глава 205. Право приобретения чужой недвижимой вещи

Статья 304. Основные положения

1. На основании права приобретения чужой недвижимой вещи лицо имеет исключительное перед другими лицами право на приобретение этой вещи в свою собственность.

По правилам о праве приобретения чужой недвижимой вещи могут также быть приобретены ипотека или право застройки в отношении чужой недвижимой вещи.

2. В случае перехода права собственности на недвижимую вещь к иному лицу к такому лицу переходят все права и обязанности перед лицом, имеющим право приобретения этой вещи.

3. В случае обременения недвижимой вещи ее собственником вещными правами третьих лиц, в том числе ипотекой, правом застройки, без письменного согласия лица, имеющего право приобретения этой вещи, указанные права прекращаются с момента возникновения права собственности на эту вещь у данного лица, если он не согласится на сохранение указанных прав.

4. Право приобретения чужой недвижимой вещи устанавливается на срок, определяемый соглашением между собственником недвижимой вещи и лицом, имеющим право приобретения этой вещи, но не более чем на десять лет.

5. Если соглашением сторон не предусмотрено, что право приобретения чужой недвижимой вещи предоставляется ее собственником за плату, такое право предоставляется безвозмездно.

6. Право приобретения чужой недвижимой вещи осуществляется по правилам о договоре, из которого оно возникло.

Статья 3041. Основания возникновения права приобретения чужой недвижимой вещи

1. Право приобретения чужой недвижимой вещи возникает у лица на основании его договора с собственником недвижимой вещи, а в случаях, установленных законом, на основании договора с лицом, которое не является ее собственником на момент заключения договора, но станет таковым после создания соответствующей недвижимой вещи.

2. Право приобретения чужой недвижимой вещи может возникать из любого договора, предусматривающего отчуждение недвижимой вещи.

Стороны вправе заключить соглашение об установлении права приобретения чужой недвижимой вещи в отношении вещи, отчуждаемой по ранее заключенному договору.

3. Законом может быть предусмотрено возникновение права приобретения чужой недвижимой вещи при заключении договоров определенного вида.

Статья 3042. Государственная регистрация права приобретения чужой недвижимой вещи

1. 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; объекта незавершенного строительства, в котором будет находиться помещение, и др.).

2. В Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения, предусмотренные статьей 3043 настоящего Кодекса.

3. Отсутствие государственной регистрации права приобретения чужой недвижимой вещи не освобождает стороны от исполнения обязательств по договору, в том числе от обязанности передать недвижимую вещь в собственность ее приобретателя.

Статья 3043. Условия договора о праве приобретения чужой недвижимой вещи

Договор, предусматривающий возникновение права приобретения чужой недвижимой вещи, должен содержать:

данные, позволяющие определить эту вещь;

срок существования права приобретения чужой недвижимой вещи;

размер платы за право приобретения чужой недвижимой вещи, если это право предоставляется за плату;

срок передачи вещи;

цену и срок оплаты приобретаемой вещи.

Статья 3044. Передача права приобретения чужой недвижимой вещи другому лицу

Лицо, имеющее право приобретения чужой недвижимой вещи, может передать это право другому лицу с одновременной передачей этому же лицу своих прав и обязанностей по договору, предусматривающему отчуждение вещи в его собственность.

Статья 3045. Выкуп права приобретения чужой недвижимой вещи ее собственником

Собственник недвижимой вещи вправе выкупить право приобретения этой вещи по соглашению с лицом, имеющим это право.

Статья 3046. Прекращение права приобретения чужой недвижимой вещи

Право приобретения чужой недвижимой вещи прекращается в случаях:

поступления вещи в собственность лица, имеющего право приобретения этой вещи;

выкупа собственником вещи права приобретения этой вещи;

прекращения договора, из которого возникло право приобретения чужой недвижимой вещи;

истечения срока существования права;

гибели (уничтожения) недвижимой вещи, обремененной этим правом.

Глава 206. Право вещной выдачи

Статья 305. Основные положения

1. Право вещной выдачи предоставляет его обладателю возможность периодически получать от собственника недвижимой вещи имущественное предоставление в форме товара, денег, работ или услуг в определенном размере (объеме), а в случае неполучения такого предоставления - правомочие распорядиться этой вещью путем обращения на нее взыскания в порядке, предусмотренном для ипотеки (статья 349).

2. Право вещной выдачи может быть установлено в отношении доли в праве собственности на недвижимую вещь.

3. Право вещной выдачи возникает на основании договора об установлении права вещной выдачи с собственником, а в случаях, предусмотренных законом, по иным основаниям.

4. 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 (пункт 3 статьи 280).

Статья 3051. Имущественное предоставление на основании права вещной выдачи

1. Размер (объем) имущественного предоставления на основании права вещной выдачи и его денежная оценка, периодичность предоставлений и срок действия права вещной выдачи 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 недвижимости.

2. Порядок имущественного предоставления на основании права вещной выдачи определяется правилами о соответствующих видах договоров, на основании которых передаются такие товары, выполняются работы или оказываются услуги.

3. Имущественное предоставление на основании права вещной выдачи не может состоять в пользовании недвижимой вещью, обремененной этим правом.

Статья 3052. 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 определяются правилами настоящей главы.

Статья 3053. Срок действия права вещной выдачи. Периодичность имущественных предоставлений на основании права вещной выдачи

1. Право вещной выдачи может быть установлено на срок жизни гражданина, имеющего это право, или на иной срок, но не более чем на сто лет.

Если иное не предусмотрено 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 вещной выдачи.

Если иное не предусмотрено договором об установлении права вещной выдачи, 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 такое изменение соответствует интересам гражданина и не является чрезмерным обременением для собственника недвижимой вещи.

Статья 3054. Изменение формы и размера (объема) имущественного предоставления

1. Если в период действия права вещной выдачи право собственности на вещь, обремененную правом вещной выдачи, перейдет к другому лицу либо имущественное предоставление в форме, определенной договором, окажется невозможным, суд по требованию обладателя права вещной выдачи или собственника вещи может изменить форму имущественного предоставления, в том числе на предоставление в денежной форме, таким образом, чтобы она максимально соответствовала намерениям сторон при установлении права вещной выдачи. Имущественное предоставление в денежной форме не может быть заменено на иную форму имущественного предоставления.

2. Размер (объем) имущественного предоставления может быть пересмотрен не чаще, чем один раз в десять лет.

Размер (объем) имущественного предоставления может быть пересмотрен в судебном порядке по требованию собственника недвижимой вещи или обладателя права вещной выдачи, если ценность имущественного предоставления существенно уменьшилась (увеличилась) исходя из условий гражданского оборота на момент пересмотра.

3. Уменьшение размера (объема) имущественного предоставления в пользу гражданина не допускается.

Статья 3055. Ответственность за нарушение обязанности по имущественному предоставлению

1. В случае нарушения собственником недвижимой вещи обязанности по имущественному предоставлению к отношениям сторон применяются правила об ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств (глава 25).

2. Если имущественное предоставление по праву вещной выдачи осуществляется в форме передачи товаров, выполнения работ или оказания услуг, то в случае нарушения обязанности по имущественному предоставлению к отношениям сторон применяются также правила о последствиях нарушения соответствующих видов договоров, на основании которых передаются такие товары, выполняются работы или оказываются услуги.

3. Обращение взыскания на недвижимую вещь, обремененную правом вещной выдачи, производится лишь в случае, когда после удовлетворения судом требования о понуждении к имущественному предоставлению обязанность по внесению имущественного предоставления вновь была нарушена.

Статья 3056. 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 (уничтожения) недвижимой вещи, обремененной правом вещной выдачи.

2. Если обладатель права вещной выдачи в течение пяти лет не заявлял требования об имущественном предоставлении, собственник недвижимой вещи вправе обратиться в суд с требованием о признании права вещной выдачи прекращенным.

При прекращении права вещной выдачи в судебном порядке соответственно применяются правила, предусмотренные статьей 232 настоящего Кодекса.

3. Правило пункта 2 настоящей статьи не применяется, если право вещной выдачи установлено на основании договора пожизненного содержания с иждивением (параграф 4 главы 33).

Глава 207. Право оперативного управления

Статья 306. Основные положения

1. Государственные или муниципальные унитарные предприятия, а также 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.

2. Имущество считается принадлежащим унитарному предприятию или учреждению, если оно закреплено за ним собственником (пункт 1 статьи 123.21), приобретено за счет средств, выделенных собственником для его приобретения, а также получено за счет разрешенной ему приносящей доходы деятельности либо по иным основаниям, не противоречащим закону или уставу унитарного предприятия или учреждения.

3. Доходы, полученные учреждением за счет разрешенной ему приносящей доходы деятельности, должны учитываться обособленно.

Статья 3061. Права собственника в отношении имущества, находящегося в оперативном управлении

1. Собственник имущества, находящегося в оперативном управлении, в соответствии с законом решает вопросы создания унитарного предприятия или учреждения, определения предмета и целей его деятельности, реорганизации и ликвидации, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего унитарному предприятию или учреждению имущества, а также осуществляет иные полномочия, предусмотренные в соответствии законом уставом унитарного предприятия или учреждения.

2. Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в оперативном управлении унитарного предприятия, не относящегося к казенным, в размере, установленном законом или уставом унитарного предприятия.

3. Собственник имущества казенных предприятий или учреждений, за исключением казенных учреждений, вправе устанавливать порядок распределения их доходов, полученных за счет разрешенной им приносящей доходы деятельности.

4. Собственник имущества вправе использовать для защиты права оперативного управления унитарных предприятий или учреждений предусмотренные настоящим Кодексом способы защиты вещных прав, за исключением случаев, когда эти способы защиты использует унитарное предприятие или учреждение.

Статья 3062. 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 являющимся автономным учреждением, а также приобретенное таким предприятием или учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества.

2. Собственник имущества, установив, что казенное предприятие или учреждение, не являющееся автономным учреждением, не использует или использует не по назначению имущество, указанное в пункте 1 настоящей статьи, должен предупредить такое предприятие или учреждение о возможности изъятия этого имущества и предоставить разумный срок для устранения нарушения.

3. Изъятие имущества у казенного предприятия или учреждения допускается по решению собственника при условии, что такое предприятие или учреждение не устранило недостатки, послужившие основанием для соответствующего предупреждения.

Статья 3063. Правомочие распоряжения имуществом унитарного предприятия или учреждения

1. Унитарное предприятие или учреждение не вправе продавать принадлежащее ему 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. Унитарное предприятие, не являющееся казенным, вправе самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему движимым имуществом, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

3. Казенные предприятия, казенные и частные учреждения вправе отчуждать или иным способом распоряжаться движимым имуществом, закрепленным за ними собственником или приобретенным за счет средств, выделенных собственником на приобретение такого имущества, лишь с согласия собственника этого имущества.

Казенные предприятия, казенные и частные 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. Бюджетные и автономные учреждения не вправе распоряжаться имуществом, относящимся к недвижимому или особо ценному движимому имуществу, которое закреплено за ними собственником или приобретено за счет выделенных собственником средств. Остальным имуществом, в том числе приобретенным за счет разрешенной ему приносящей доходы деятельности либо полученным в качестве пожертвования от граждан или юридических лиц, указанные учреждения вправе распоряжаться самостоятельно.

Статья 3064. Приобретение и прекращение права оперативного управления

1. Право оперативного управления недвижимым имуществом возникает с момента государственной регистрации.

2. Право оперативного управления движимым имуществом, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за унитарным 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.

3. Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в оперативном управлении, а также имущество, приобретенное унитарным предприятием или учреждением по договору или иным основаниям, поступают в оперативное управление такого предприятия или учреждения в порядке, установленном настоящим Кодексом, другими законами и иными правовыми актами для приобретения права собственности.

4. Право оперативного управления имуществом прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены 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 3065. Сохранение права оперативного управления при переходе права собственности

Если иное не предусмотрено законом, переход права собственности на имущество, принадлежащее унитарному предприятию или учреждению на праве оперативного управления, в отношениях между субъектами гражданского права, указанными в пункте 1 статьи 124 настоящего Кодекса, не влечет прекращения права оперативного управления, принадлежащего этому предприятию или учреждению.

Правила настоящей статьи применяются также при передаче имущества частного учреждения, если иное не установлено законом или не вытекает из существа отношений.".

Статья 2

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2024 года, за исключением положений, для которых настоящей статьей установлены иные сроки вступления их в силу.

2. С момента вступления в силу настоящего Федерального закона здания, строения, объекты незавершенного строительства, расположенные на земельных участках, принадлежащих их собственникам на праве собственности, являются составными частями соответствующих земельных участков.

В отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, являющихся составными частями земельных участков, сохраняется порядок кадастрового учета, применяемый к соответствующим объектам недвижимости. Сведения о таких зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, содержащиеся в Реестре объектов недвижимости (кадастре) должны включать указание на то, что эти здания, строения, объекты незавершенного строительства являются составными частями земельных участков.

3. В целях законодательства о налогах и сборах признание в гражданско-правовых отношениях здания, сооружения, объекта незавершенного строительства составными частями земельных участков не влечет изменения состава объектов и порядка налогообложения.

4. Предложить Президенту Российской Федерации привести изданные им правовые акты в соответствие с настоящим Федеральным законом.

5. Поручить Правительству Российской Федерации:

привести изданные им правовые акты в соответствие с настоящим Федеральным законом;

принять правовые акты, обеспечивающие реализацию настоящего Федерального закона.

6. С момента вступления в силу настоящего Федерального закона, в случаях, когда собственник земельного участка и собственник объектов, расположенных на земельном участке, совпадает в одном лице, в качестве объекта гражданско-правовых отношений, в том числе объекта сделок, может выступать только земельный участок с составными частями. При этом в единый государственный реестр недвижимости вносится запись о переходе права собственности на земельный участок с его составными частями.

7. Если иное не предусмотрено законом или не вытекает из существа правоотношений, правила о единых недвижимых комплексах применяются к имущественным комплексам, производственно-технологическим комплексам, технологическим комплексам, единым технологическим комплексам и иным подобным объектам при условии их соответствия требованиям, содержащимся в статьях 133.1 и 141.16 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8. Положения, предусмотренные главами 13 и 14 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции настоящего Федерального закона, вводятся в действие со дня официального опубликования настоящего Федерального закона.

9. В отношении земельных участков, не использующихся в соответствии с целевым назначением ко дню введения в действие настоящего Федерального закона, пятилетний срок, установленный статьей 296.4 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), применяется, если к этому дню не прекращено право собственности в связи с истечением ранее установленного срока, в течение которого земельный участок не использовался по целевому назначению.

10. Члены семьи собственников жилых помещений, имеющие или приобретающие право пользования жилым помещением наравне с его собственником в соответствии с жилищным законодательством, признаются с момента вступления в силу настоящего Федерального закона обладателями права личного пользовладения этим жилым помещением (пункт 1 статьи 298.3, глава 20.3 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) и вправе обратиться за государственной регистрацией этого права.

11. Со дня введения в действие настоящего Федерального закона имущество, принадлежащее государственным и муниципальным унитарным предприятиям на праве хозяйственного ведения, считается принадлежащим им на праве оперативного управления в соответствии с правилами главы 20.7 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона).

12. Земельные участки, принадлежащие гражданам и юридическим лицам, за исключением субъектов права оперативного управления (глава 20.7 Гражданского кодекса Российской Федерации), на праве постоянного (бессрочного) пользования, а также принадлежащие гражданам на праве пожизненного наследуемого владения, с момента вступления в силу настоящего Федерального закона признаются принадлежащими указанным лицам на праве постоянного землевладения (глава 20 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) бессрочно. Эксплуатация расположенных на таких земельных участках зданий и сооружений, принадлежащих указанным лицам на праве собственности, а также возведение ими зданий и сооружений, строительство которых было начато или разрешение на строительство которых было получено до введения в действие настоящего Федерального закона, допускается без дополнительного установления права застройки земельного участка. За указанными лицами сохраняется право приобрести в собственность здания (сооружения), создаваемые ими для себя на таких земельных участках.

Размер платы за право постоянного землевладения и порядок ее внесения лицами, указанными в настоящем пункте, определяется законом. До установления законом размера и порядка внесения этой платы указанные лица вносят плату за право постоянного землевладения в размере земельного налога собственнику земельного участка, а в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена – публично-правовому образованию, органы которого в соответствии с законом уполномочены распоряжаться такими земельными участками. Граждане вносят плату за право постоянного землевладения по счету, направляемому им уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления. Религиозные организации и иные субъекты соответствующих вещных прав, которые до вступления в силу настоящего Федерального закона были освобождены от уплаты земельного налога, после вступления его в силу продолжают владеть и пользоваться земельными участками на праве постоянного землевладения безвозмездно.

За лицами, указанными в настоящем пункте, сохраняется право, предоставленное в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 25 ноября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" субъектам права постоянного (бессрочного) пользования и субъектам права пожизненного наследуемого владения на приобретение соответствующих земельных участков в собственность или предоставление в аренду, а за религиозными организациями – также в безвозмездное пользование. В отношении земельных участков, занятых линейными объектами, собственники таких линейных объектов могут потребовать установления сервитута перемещения или коммунального сервитута (статьи 301.6 и 301.10 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона).

13. В случае, когда земельный участок, относящийся к государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду для целей строительства либо договор аренды допускает строительство на арендуемом земельном участке, арендатор со дня вступления в силу настоящего Федерального закона вправе потребовать приобретения такого земельного участка в собственность после государственной регистрации своего права собственности на здание (сооружение), возведенное на данном земельном участке, или потребовать установления в отношении такого земельного участка права застройки либо сервитута.

 В случае, когда земельный участок, относящийся к государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду для целей строительства либо договор аренды допускает строительство на арендуемом земельном участке, и договор аренды заключен до введения в действие настоящего Федерального закона, за арендатором сохраняется право приобрести в собственность возведенные на арендованном земельном участке здания (сооружения). Арендатор по такому договору аренды имеет право на однократное продление срока аренды на пять лет при условии, что до истечения срока аренды за ним зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства либо им получено разрешение на строительство на арендованном земельном участке.

14. В случаях, когда по основаниям, возникшим до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, собственники линейных объектов пользовались не принадлежащими им земельными участками, через которые были проложены соответствующие объекты и указанное пользование отвечает признакам сервитута, собственник такого объекта вправе требовать оформления соответствующего сервитута. Требование об оформлении сервитута в указанных случаях может быть заявлено также собственником земельного участка.

15. До внесения в законодательство изменений, устанавливающих основания и порядок предоставления на праве постоянного землевладения и на праве застройки земельных участков, относящихся к государственной и муниципальной собственности (пункт 4 статьи 299 и пункт 5 статьи 300 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), применяются правила о порядке предоставления соответствующих земельных участков в аренду.

16. Положения главы 207 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяются на все движимые и недвижимые вещи (включая земельные участки), принадлежащие на законных основаниях государственным или муниципальным унитарным предприятиям, а также учреждениям, и находящиеся в собственности собственника имущества соответствующего унитарного предприятия или учреждения. Со дня введения в действие настоящего Федерального закона прекращаются договоры аренды указанных вещей, ранее заключенные государственными и муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями с собственниками их имущества.

17. Положения Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к правоотношениям, возникшим после дня вступления в силу настоящего Федерального закона. По правоотношениям, возникшим до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, положения Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к тем правам и обязанностям, которые возникнут после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

19. Впредь до приведения законодательных и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, в соответствие с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) законодательные и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, действующие на территории Российской Федерации в пределах и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации, применяются постольку, поскольку они не противоречат положениям Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона).

 Президент

 Российской Федерации