**1.виды и общие черты договоров по распоряжению исключ.правом**

**Договоры в сфере интеллектуальных прав.**

Интеллектуальная собственность по мнению законодателя это «объекты».

Их охрана выражается в наделении этими правами и возможность их защищать согласно законодательству.

Имущественное право только одно – «использование».

Неимущественные права – теперь на втором месте – появляются в отношении не всех объектов.

Иные права – право доступа, следования и др.

**Договоры** могут касаться только имущественного права. Исключительное право – монопольное, единственное – один правообладатель.

Способы распоряжения:

1. договорные – по волеизъявлению правообладателя.
2. бездоговорные.

Договорные:

1. Договоры о создании охраняемых объектов (договоры заказа).
2. Договоры о распоряжении исключительным правом. Это договоры об отчуждении и лицензионный договор. Также необходимо отнести – договор о залоге исключительного права. Также концессионный договор.
3. иные договоры включающие условия об исключительных правах.

Внедоговорные:

1. завещание.
2. внесение в уставный капитал хозяйственного общества.
3. досрочное прекращение действия патента.
4. слияние, присоединение и преобразование юридических лиц.
5. обращение взыскания на имущество правообладателя.

Первичное исключительное право у автора и его наследников взыскать нельзя, у них можно взыскать доходы от использования объекта или право требования из договора.

У лицензиата (пользователя) право можно взыскать потому что оно стало обязательственным также как и у другого правообладателя.

Если исключительное право продается с торгов у автора есть преимущественное право его приобретения.

По ГК исключительное право может принадлежать нескольким субъектам одновременно (право на коллективный товарный знак и топология интегральных микросхем, наименование места происхождения товара (НМПТ), и ноу-хау).

**Общие признаки или характеристика договоров в сфере интеллектуальных правоотношений.**

Реальные и консессуальные – договоры в этой сфере могут быть реальными или консессуальными. Консессуальная модель больше защищает приобретателя и реальная – продающего. Таким же является дарение, залог, факторинг.

Эти договоры также могут быть возмездными или безвозмездными – в возмездном цена существенная условие. Цена это определенные платежи – либо одновременный либо продолжительный.

Эти договоры могут быть и взаимно и односторонне обязывающими.

Ответственность – в этих договорах в пределах реального ущерба (причем это максимум).

**4.договор авторского заказа:понятие, стороны, форма, признаки,содержание, виды.**

Договор авторского заказа:

1. одной из сторон здесь может быть только автор. Может быть соавторство но только с согласия заказчика.

Виды договора авторского заказа:

1. с обязанностью создать и передать оригинал без передачи исключительных прав. По ст.1291 возможно:

**1.** При отчуждении автором оригинала произведения (рукописи, оригинала произведения живописи, скульптуры и тому подобного), в том числе при отчуждении оригинала произведения по договору авторского заказа, исключительное право на произведение сохраняется за автором, если договором не предусмотрено иное.

В случае, когда исключительное право на произведение не перешло к приобретателю его оригинала, приобретатель вправе без согласия автора и без выплаты ему вознаграждения демонстрировать приобретенный в собственность оригинал произведения и воспроизводить его в каталогах выставок и в изданиях, посвященных его коллекции, а также передавать оригинал этого произведения для демонстрации на выставках, организуемых другими лицами.

**2.** При отчуждении оригинала произведения его собственником, обладающим исключительным правом на произведение, но не являющимся автором произведения, исключительное право на произведение переходит к приобретателю оригинала произведения, если договором не предусмотрено иное.

**3.** Правила настоящей статьи, относящиеся к автору произведения, распространяются также на наследников автора, их наследников и так далее в пределах срока действия исключительного права на произведение.

1. создать и передать оригинал а также исключительное право на него по договору об отчуждении либо по лицензионному договору, то есть на время. Презумпция возмездности – часто применяется аванс – при неисполнении договора возвращается аванс и договорная неустойка – то есть только реальный ущерб. Таким образом автор отвечает лишь за вину и в объеме реального ущерба. Следовательно при творческой неудаче труд должен быть оплачен. Смерть автора прекращает договор. В договоре авторского заказа срок это существенное условие. Допустим льготный срок, который не может менее ¼ договорного срока.

По сложным объектам – ст. 1240 норма о льготном сроке диспозитивная:

1. Лицо, организовавшее создание сложного объекта, включающего несколько охраняемых результатов интеллектуальной деятельности (кинофильма, иного аудиовизуального произведения, театрально-зрелищного представления, мультимедийного продукта, единой технологии), приобретает право использования указанных результатов на основании договоров об отчуждении исключительного права или лицензионных договоров, заключаемых таким лицом с обладателями исключительных прав на соответствующие результаты интеллектуальной деятельности.

В случае, когда лицо, организовавшее создание сложного объекта, приобретает право использования результата интеллектуальной деятельности, специально созданного или создаваемого для включения в такой сложный объект, соответствующий договор считается договором об отчуждении исключительного права, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Лицензионный договор, предусматривающий использование результата интеллектуальной деятельности в составе сложного объекта, заключается на весь срок и в отношении всей территории действия соответствующего исключительного права, если договором не предусмотрено иное.

2. Условия лицензионного договора, ограничивающие использование результата интеллектуальной деятельности в составе сложного объекта, недействительны.

3. При использовании результата интеллектуальной деятельности в составе сложного объекта за автором такого результата сохраняются право авторства и другие личные неимущественные права на такой результат.

4. При использовании результата интеллектуальной деятельности в составе сложного объекта лицо, организовавшее создание этого объекта, вправе указывать свое имя или наименование либо требовать такого указания.

5. Правила настоящей статьи применяются к праву использования результатов интеллектуальной деятельности в составе единой технологии, созданной за счет или с привлечением средств федерального бюджета, поскольку иное не установлено правилами главы 77 настоящего Кодекса.

**5.Договор отчуждения оригинала произведения**

Договор об отчуждении оригинала произведения – ст. 1291.

Исключительное право остается у автора если иное не будет установлено договором. Приобретатель без согласия автора может:

1. демонстрировать оригинал или выставлять.
2. передавать на выставки и включать в каталоги выставок или своей коллекции.

А если исключительное право перешло и затем приобретатель дальше отчуждает оригинал по общему правилу к следующему приобретателю исключительное право тоже переходит.

**Статья 1291. Отчуждение оригинала произведения и исключительное право на произведение**

1. При отчуждении автором оригинала произведения (рукописи, оригинала произведения живописи, скульптуры и тому подобного), в том числе при отчуждении оригинала произведения по договору авторского заказа, исключительное право на произведение сохраняется за автором, если договором не предусмотрено иное.

В случае, когда исключительное право на произведение не перешло к приобретателю его оригинала, приобретатель вправе без согласия автора и без выплаты ему вознаграждения демонстрировать приобретенный в собственность оригинал произведения и воспроизводить его в каталогах выставок и в изданиях, посвященных его коллекции, а также передавать оригинал этого произведения для демонстрации на выставках, организуемых другими лицами.

2. При отчуждении оригинала произведения его собственником, обладающим исключительным правом на произведение, но не являющимся автором произведения, исключительное право на произведение переходит к приобретателю оригинала произведения, если договором не предусмотрено иное.

3. Правила настоящей статьи, относящиеся к автору произведения, распространяются также на наследников автора, их наследников и так далее в пределах срока действия исключительного права на произведение.

**3.Лицинзионные договоры:понятие, стороны,форма.признаки,содержание,виды.**

Статья 1286. Лицензионный договор о предоставлении права использования произведения

1. По лицензионному договору одна сторона - автор или иной правообладатель (лицензиар) предоставляет либо обязуется предоставить другой стороне (лицензиату) право использования этого произведения в установленных договором пределах.

2. Лицензионный договор заключается в письменной форме. Договор о предоставлении права использования произведения в периодическом печатном издании может быть заключен в устной форме.

3. Заключение лицензионных договоров о предоставлении права использования программы для ЭВМ или базы данных допускается путем заключения каждым пользователем с соответствующим правообладателем договора присоединения, условия которого изложены на приобретаемом экземпляре таких программы или базы данных либо на упаковке этого экземпляра. Начало использования таких программы или базы данных пользователем, как оно определяется этими условиями, означает его согласие на заключение договора.

4. В возмездном лицензионном договоре должен быть указан размер вознаграждения за использование произведения или порядок исчисления такого вознаграждения.

В таком договоре может быть предусмотрена выплата лицензиару вознаграждения в форме фиксированных разовых или периодических платежей, процентных отчислений от дохода (выручки) либо в иной форме.

Правительство Российской Федерации вправе устанавливать минимальные ставки авторского вознаграждения за отдельные виды использования произведений.

 Статья 1287. Особые условия издательского лицензионного договора

 1. По договору о предоставлении права использования произведения, заключенному автором или иным правообладателем с издателем, то есть с лицом, на которое в соответствии с договором возлагается обязанность издать произведение (издательский лицензионный договор), лицензиат обязан начать использование произведения не позднее срока, установленного в договоре. При неисполнении этой обязанности лицензиар вправе отказаться от договора без возмещения лицензиату причиненных таким отказом убытков.

В случае отсутствия в договоре конкретного срока начала использования произведения такое использование должно быть начато в срок, обычный для данного вида произведений и способа их использования. Такой договор может быть расторгнут лицензиаром по основаниям и в порядке, которые предусмотрены статьей 450 настоящего Кодекса.

2. В случае расторжения издательского лицензионного договора на основании положений, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, лицензиар вправе требовать выплаты ему вознаграждения, предусмотренного данным договором, в полном размере.

**6.особенности договоров по распоряжению искл.правом в авторкой сфере.**

Статья 1307. Договор об отчуждении исключительного права на объект смежных прав

По договору об отчуждении исключительного права на объект смежных прав одна сторона - исполнитель, изготовитель фонограммы, организация эфирного или кабельного вещания, изготовитель базы данных, публикатор произведения науки, литературы или искусства либо иной правообладатель передает или обязуется передать свое исключительное право на соответствующий объект смежных прав в полном объеме другой стороне - приобретателю исключительного права.

Статья 1308. Лицензионный договор о предоставлении права использования объекта смежных прав

По лицензионному договору одна сторона - исполнитель, изготовитель фонограммы, организация эфирного или кабельного вещания, изготовитель базы данных, публикатор произведения науки, литературы или искусства либо иной правообладатель (лицензиар) предоставляет или обязуется предоставить другой стороне (лицензиату) право использования соответствующего объекта смежных прав в установленных договором пределах.

**7.правовой статус сложных обьектов**

В четвертой части есть необоротоспособные объекты – средство индивидуализации, фирменное наименование, наименование места происхождения товара.

Объекты художественного творчества:

Предусмотрена повышенная защита правообладателя так как у него есть право на односторонний отказ от исполнения договора:

1. П.4 ст. 1237 при просрочке оплаты.
2. п.1 ст. 1287 – за не использование автор может отказаться от договора без возмещения убытков издательству.
3. п. 2 ст. 1289 установление льготного срока для автора.

При одностороннем отказе Автор сохраняет право на гонорар по договору.

Ст. 1240 – сложные объекты (фильмы, единые технологии, мультимедийные технологии):

У автора на такой сложный объект только личные неимущественные права, исключительное право у организатора и у него же право на имя.

Продюсер получает право по договору либо об отчуждении если какой либо объект создан специально для фильмы, к примеру, но норма диспозитивная. Либо договор лицензионный по которому право переходит на весь срок его действия (еще 70 лет после смерти) в отношении всей территории и любое условие об ограничении такового права недействительно. **Статья 1240. Использование результата интеллектуальной деятельности в составе сложного объекта**

1. Лицо, организовавшее создание сложного объекта, включающего несколько охраняемых результатов интеллектуальной деятельности (кинофильма, иного аудиовизуального произведения, театрально-зрелищного представления, мультимедийного продукта, единой технологии), приобретает право использования указанных результатов на основании договоров об отчуждении исключительного права или лицензионных договоров, заключаемых таким лицом с обладателями исключительных прав на соответствующие результаты интеллектуальной деятельности.

В случае, когда лицо, организовавшее создание сложного объекта, приобретает право использования результата интеллектуальной деятельности, специально созданного или создаваемого для включения в такой сложный объект, соответствующий договор считается договором об отчуждении исключительного права, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Лицензионный договор, предусматривающий использование результата интеллектуальной деятельности в составе сложного объекта, заключается на весь срок и в отношении всей территории действия соответствующего исключительного права, если договором не предусмотрено иное.

2. Условия лицензионного договора, ограничивающие использование результата интеллектуальной деятельности в составе сложного объекта, недействительны.

3. При использовании результата интеллектуальной деятельности в составе сложного объекта за автором такого результата сохраняются право авторства и другие личные неимущественные права на такой результат.

4. При использовании результата интеллектуальной деятельности в составе сложного объекта лицо, организовавшее создание этого объекта, вправе указывать свое имя или наименование либо требовать такого указания.

5. Правила настоящей статьи применяются к праву использования результатов интеллектуальной деятельности в составе единой технологии, созданной за счет или с привлечением средств федерального бюджета, поскольку иное не установлено правилами главы 77 настоящего Кодекса.

**Второй вид объектов – объекты патентных прав, селекционные и топологии интегральных**:

1. Необходимость регистрации договора 1069 если зарегистрирован объект.
2. По 1366 должна быть публичная оферта для заключения лицензионного договора или об отчуждении на условиях в патентном праве разработанных оферентом а по селекционным достижениям на условиях установившейся практики. Если по такой оферте заключается договор об отчуждении патента его приобретатель платит патентные пошлины и документ об этом он прилагает к заявлению о регистрации договора. Если в течении 2 лет со дня публикации о выдаче патента никто письменно не откликнется сам патентообладатель постфактум должен заплатить накопившиеся пошлины и должен подать ходатайство об отзыве оферты.
3. 1368 – открытая лицензия. Когда патент уже действует патентообладатель может подать заявление об открытой лицензии. При этом снижаются на 50% пошлины за поддержание патента в силе. Условия договора предлагает патентообладатель, РОСПАТЕНТ их публикует и ждут 2 года. Если в течении 2 лет после такой публикации нет отклика патентообладатель должен доплатить все пошлины и может подать заявление об отзыве своего предложения. Открытая лицензия может быть только простой.

Объект – товарный знак:

По 1448 ограничены свобода договора об отчуждении исключительного права – это не допускается если приведет к введению в заблуждению потребителей.

По 1489 в содержании лицензионного договора должна входить обязанность лицензиата обеспечить качество товаров как у лицензиара и право лицензиара контролировать это.

Солидарная ответственность сторон перед потребителем.

**9.договоры о распоряжении правом на средства индивидуализации.**

Статья 1225. Охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации

1. Результатами интеллектуальной деятельности и приравненными к ним средствами индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий, которым предоставляется правовая охрана (интеллектуальной собственностью), являются:

1) произведения науки, литературы и искусства;

2) программы для электронных вычислительных машин (программы для ЭВМ);

3) базы данных;

4) исполнения;

5) фонограммы;

6) сообщение в эфир или по кабелю радио- или телепередач (вещание организаций эфирного или кабельного вещания);

7) изобретения;

8) полезные модели;

9) промышленные образцы;

10) селекционные достижения;

11) топологии интегральных микросхем;

12) секреты производства (ноу-хау);

**13) фирменные наименования;**

**14) товарные знаки и знаки обслуживания;**

**15) наименования мест происхождения товаров;**

**16) коммерческие обозначения.**

Объект – товарный знак:

По 1448 ограничены свобода договора об отчуждении исключительного права – это не допускается если приведет к введению в заблуждению потребителей.

По 1489 в содержании лицензионного договора должна входить обязанность лицензиата обеспечить качество товаров как у лицензиара и право лицензиара контролировать это.

Солидарная ответственность сторон перед потребителем.

**Статья 1484. Исключительное право** на товарный знак

 1. Лицу, на имя которого зарегистрирован товарный знак (правообладателю), принадлежит исключительное право использования товарного знака в соответствии со статьей 1229 настоящего Кодекса любым не противоречащим закону способом (исключительное право на товарный знак), в том числе способами, указанными в пункте 2 настоящей статьи. Правообладатель может распоряжаться исключительным правом на товарный знак.

2. Исключительное право на товарный знак может быть осуществлено для индивидуализации товаров, работ или услуг, в отношении которых товарный знак зарегистрирован, в частности путем размещения товарного знака:

1) на товарах, в том числе на этикетках, упаковках товаров, которые производятся, предлагаются к продаже, продаются, демонстрируются на выставках и ярмарках или иным образом вводятся в гражданский оборот на территории Российской Федерации, либо хранятся или перевозятся с этой целью, либо ввозятся на территорию Российской Федерации;

2) при выполнении работ, оказании услуг;

3) на документации, связанной с введением товаров в гражданский оборот;

4) в предложениях о продаже товаров, о выполнении работ, об оказании услуг, а также в объявлениях, на вывесках и в рекламе;

5) в сети "Интернет", в том числе в доменном имени и при других способах адресации.

3. Никто не вправе использовать без разрешения правообладателя сходные с его товарным знаком обозначения в отношении товаров, для индивидуализации которых товарный знак зарегистрирован, или однородных товаров, если в результате такого использования возникнет вероятность смешения.

**Статья 1488. Договор об отчуждении исключительного права на товарный знак**

1. По договору об отчуждении исключительного права на товарный знак одна сторона (правообладатель) передает или обязуется передать в полном объеме принадлежащее ей исключительное право на соответствующий товарный знак в отношении всех товаров или в отношении части товаров, для индивидуализации которых он зарегистрирован, другой стороне - приобретателю исключительного права.

2. Отчуждение исключительного права на товарный знак по договору не допускается, если оно может явиться причиной введения потребителя в заблуждение относительно товара или его изготовителя.

3. Отчуждение исключительного права на товарный знак, включающий в качестве неохраняемого элемента наименование места происхождения товара, которому на территории Российской Федерации предоставлена правовая охрана (пункт 7 статьи 1483), допускается только при наличии у приобретателя исключительного права на такое наименование.

 **Статья 1489. Лицензионный договор о предоставлении** права использования товарного знака

 1. По лицензионному договору одна сторона - обладатель исключительного права на товарный знак (лицензиар) предоставляет или обязуется предоставить другой стороне (лицензиату) право использования товарного знака в определенных договором пределах с указанием или без указания территории, на которой допускается использование, применительно к определенной сфере предпринимательской деятельности.

2. Лицензиат обязан обеспечить соответствие качества производимых или реализуемых им товаров, на которых он помещает лицензионный товарный знак, требованиям к качеству, устанавливаемым лицензиаром. Лицензиар вправе осуществлять контроль за соблюдением этого условия. По требованиям, предъявляемым к лицензиату как изготовителю товаров, лицензиат и лицензиар несут солидарную ответственность.

3. Предоставление права использования товарного знака, включающего в качестве неохраняемого элемента наименование места происхождения товара, которому на территории Российской Федерации предоставлена правовая охрана (пункт 7 статьи 1483), допускается только при наличии у лицензиата исключительного права пользования таким наименованием.

 **Статья 1490**. Форма и государственная регистрация договоров о распоряжении исключительным правом на товарный знак

Договор об отчуждении исключительного права на товарный знак, лицензионный договор, а также другие договоры, посредством которых осуществляется распоряжение исключительным правом на товарный знак, должны быть заключены в письменной форме и подлежат государственной регистрации в федеральном органе исполнительной власти по интеллектуальной собственности

**10.особенности содержания договоров о передачи прав на ноу-хау.**

**Статья 1468. Договор об отчуждении** исключительного права на секрет производства

 1. По договору об отчуждении исключительного права на секрет производства одна сторона (правообладатель) передает или обязуется передать принадлежащее ей исключительное право на секрет производства в полном объеме другой стороне - приобретателю исключительного права на этот секрет производства.

2. При отчуждении исключительного права на секрет производства лицо, распорядившееся своим правом, обязано сохранять конфиденциальность секрета производства до прекращения действия исключительного права на секрет производства.

 **Статья 1469. Лицензионный договор о предоставлении права использования секрета производства**

 1. По лицензионному договору одна сторона - обладатель исключительного права на секрет производства (лицензиар) предоставляет или обязуется предоставить другой стороне (лицензиату) право использования соответствующего секрета производства в установленных договором пределах.

2. Лицензионный договор может быть заключен как с указанием, так и без указания срока его действия. В случае, когда срок, на который заключен лицензионный договор, не указан в этом договоре, любая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону не позднее чем за шесть месяцев, если договором не предусмотрен более длительный срок.

3. При предоставлении права использования секрета производства лицо, распорядившееся своим правом, обязано сохранять конфиденциальность секрета производства в течение всего срока действия лицензионного договора.

Лица, получившие соответствующие права по лицензионному договору, обязаны сохранять конфиденциальность секрета производства до прекращения действия исключительного права на секрет производства.

Изменения в ГК:

в отношении информационно телекоммуникационных сетей:

1. определить правовую природу сложных информационных ресурсов – что охраняется элементы этого сайта или единый комплекс.

2. при использовании в Интернете объектов художественного творчества дать закрытый перечень случаев их свободного использования.

3. ответственность провайдеров может быть установлена но должны быть определены условия для этого.

Промышленная собственность:

1. сблизить нашу регистрационную процедуру со стандартами ЕС – там короче.
2. по полезным моделям экспертизу по существу все же проводить в случае спора по просьбе правообладателей.
3. упростить процедур промышленных образцов, то есть исключить словесный перечень признаков (описание) и объем охраны определять лишь по изображению внешнего вида изделия.
4. по возможности исключить коллизию промышленных образцов и объемных товарных знаков и товарного знака и доменного имени.
5. По наименованиям места происхождения товара ввести норму о контроле за свойствами товара.

Предлагают главу 69 дополнить правом на вознаграждение по всем объектам, более подробно урегулировать иные интеллектуальные права. При совместном обладании правом допустить распоряжение своей долей. Ввести совместное право на товарные знаки. По единым технологиям дать их точное определение и ввести в перечень охраняемых объектов. Разграничить право оперативного управления учреждением и исключительное право на результаты созданные в нем. Государственные учреждения должны оплачивать результаты из бюджета.

**11.предложение по регулированию пользования объектов авт.права в сети инет.**

В рамках четвертой части ГК требует развития блок положений, направленных на регулирование использования результатов интеллектуальной деятельности в информационно-телекоммуникационных сетях (в том числе в сети Интернет). К комплексу вопросов, возникающих в этой сфере следует отнести возможное расширение круга охраняемых объектов. Существует потребность в определении правовой характеристики Интернет-сайтов и иных сложных информационных ресурсов, в обеспечении возможности распоряжения правами на объекты, объединенные в составе таких ресурсов, в едином комплексе.

2.4. Предлагается скорректировать перечень ограничений исключительного права с тем, чтобы установить точный список случаев и условий свободного использования объектов авторских и смежных прав в информационно-телекоммуникационных сетях. При формировании этого списка, в частности, должна быть отражена специфика деятельности средств массовой информации. Возможно, следует приравнять использование объектов авторских и смежных прав в информационно-телекоммуникационых сетях к случаям их передачи в эфир или по кабелю (п.1 ст.1274 ГК РФ).

2.5. Серьезного внимания требует регулирование использования библиотеками объектов авторских и смежных прав в электронной форме, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях. Обеспечение правомерного функционирования электронных библиотек важно в образовательных и научных целях, особенно это актуально для отдаленных районов России. При этом необходимо обеспечить защиту интересов правообладателей и предупреждение выхода пользователей за разрешенные им пределы использования объектов авторских и смежных прав. Необходимо законодательно закрепить такой порядок создания и предоставления пользователям сети электронных копий объектов авторских и смежных прав, который бы неоправданно не ущемлял их интересов.

2.6. Одним из важнейших вопросов, без решения которого невозможно обеспечить эффективную защиту результатов интеллектуальной деятельности в информационно-телекоммуникационных сетях, является определение условий привлечения к ответственности лиц, обеспечивающих доступ к таким сетям, функционирование ресурсов в сети и размещение на них соответствующих объектов («провайдеров»). Провайдер должен нести ответственность за размещение в сети без согласия правообладателя соответствующего результата интеллектуальной деятельности, но только при четком определении в законе условий применения такой ответственности. В этом случае правообладатель будет гарантированно иметь эффективный инструмент пресечения нарушений его прав, так как провайдер будет обязан оперативно реагировать на его претензии под угрозой привлечения к ответственности за нарушение исключительного права. В то же время провайдер будет в достаточной мере защищен против предъявления к нему необоснованных претензий, так как действия, которые он должен предпринять, будут ему заранее известны.

**12.дополнения в сфере патентного права и права на средства индивидуализации**

3. Другой важный блок вопросов существует в сфере т.н. «промышленной собственности» (полезные модели, промышленные образцы, товарные знаки) и предполагает дальнейшее совершенствование правового регулирования государственной регистрации прав на такие результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, сближение регламентации административных процедур, существующих в этой сфере, с международными стандартами (прежде всего стандартами Европейского Союза).

3.1. В частности, существующий в отношении полезных моделей явочный порядок государственной регистрации направлен на упрощение процедуры закрепления прав на эти результаты интеллектуальной деятельности. Однако отсутствие обязательной процедуры проверки патентоспособности полезной модели на практике влечет значительное число споров между обладателями прав на тождественные модели. Заметна также тенденция роста числа нарушений интересов добросовестных производителей изделий, в которых использованы известные (не новые) разработки, действиями недобросовестных лиц, получающих патенты на полезные модели в отношении таких разработок. В целях предупреждения подобного поведения предлагается ввести правило о том, что защита исключительного права на полезную модель будет осуществляться при условии подтверждения федеральным органом исполнительной власти по интеллектуальной собственности патентоспособности полезной модели (на основании экспертизы по существу, проводимой по ходатайству правообладателя). Следует также рассмотреть возможность дополнительного уточнения условий патентоспособности полезной модели.

3.2. Система охраны промышленных образцов, существующая в Российской Федерации, принципиально отличается от регулирования, сложившегося в большинстве стран с развитыми патентными системами. Она непривлекательна для дизайнеров, поскольку требует больших затрат и слабо защищает от подделок. Необходимо упростить процедуру проверки промышленных образцов на патентоспособность, возможно, отказавшись при этом от применения словесного перечня существенных признаков промышленного образца и определять объем правовой охраны таких образцов прежде всего по изображению внешнего вида изделия.

3.3. С развитием рыночных отношений в сфере дизайна все более острой становится проблема столкновения прав на промышленные образцы с правами на средства индивидуализации (товарные знаки). Один и тот же объект художественного конструирования может получить правовую охрану как промышленный образец и как товарный знак (например, тара и упаковка). Целесообразно введение в ГК нормы, предупреждающей коллизии прав на промышленные образы и на средства индивидуализации.

3.4. Регулирование отношений, связанных с товарными знаками, знаками обслуживания и наименованиями мест происхождения товаров в целом приведено в соответствие с международными договорами Российской Федерации. Вместе с тем, современные условия экономического развития нашей страны требуют дальнейшего совершенствования действующих норм законодательства в этой сфере. Прежде всего это касается уточнения положений ст.1483 ГК, посвященных основаниям для отказа в государственной регистрации товарного знака. Так, например, анализ практики применения действующего законодательства свидетельствует о необходимости дополнения абзаца 5 п.6 ст.1483 ГК РФ указанием на то, что для регистрации в качестве товарного знака в отношении однородных товаров обозначения, сходного до степени смешения с уже охраняемым товарным знаком другого лица, необходимо не только получение согласия этого лица, но и соблюдение условия, что такая регистрация не может явиться причиной введения потребителей в заблуждение.

3.5. Наименование места происхождения товара является средством индивидуализации товаров, обладающих особыми свойствами, которые определяются характерными для конкретного географического объекта природными условиями и/или людскими факторами (п.1 ст.1516 ГК). Свойства товара должны быть постоянными и неизменными, следовательно, за их поддержанием в товарах должен осуществляться контроль. Положения о таком контроле предусмотрены законодательством ряда стран, а также документами Европейского Союза. Целесообразно предусмотреть в ГК проведение контроля за сохранением особых свойств в товарах, обозначенных зарегистрированными наименованиями мест происхождения товаров.

3.6. В законодательстве зарубежных стран и в международных договорах наметилась тенденция к упрощению порядка государственной регистрации лицензионных договоров о предоставлении для использования результатов интеллектуальной деятельности и средств индивидуализации. В действующем российском законодательстве процедура государственной регистрации лицензионных договоров носит проверочный характер. Целесообразно ввести уведомительный порядок их регистрации (без проверки самого договора), что позволит упростить процедуру его вступления в силу и сократить сроки рассмотрения соответствующих заявлений регистрирующими органами.

**Второй блок**

**1. договор об участии в долевом строительстве (понятие, характеристика стороны,сущ.условия,форма)**

**Долевое строительство:**

Правовое регулирование появилось в нашей стране достаточно давно. Закон был принят в 2004г как реакция на то что данные отношения уже очень много существовали.

Само долевое строительство появилось еще в советский период – корнем являлись жилищные кооперативы которые создавались либо при заводах. Тогда было два способа – 1. нанимали заказчика который строило для них жилье. 2. Они все объединялись и заключали договоры с УКСами и ОКСами. И тогда УКС и ОКС выступал в качестве заказчика.

И тогда же возник вопрос - что это за договор? Считали что это либо административные договоры, другие что это смешанные, некоторые что это специальные.

Вторая точка зрения – коллективы интеллектуальных застройщиков – не имели статуса юридического лица. И люди в основное рабочее время могли строить жилье на стройке. Эти коллективы получили большое распространение.

**Зарубежный опыт:**

Многие вещи мы взяли из Германии. Сберегательные кассы представляли собой – гражданин должен был накопить 30-40% от стоимости жилья, основное ему предоставлялось в пользование, причем платился небольшой процент, срок 10-15 лет.

Когда же они построили много многоэтажных домов у них было принято постановление которым улучшались условия строительства одноэтажных кооперативов.

**Современный этап у нас:**

Возродилось все в начале 90х годов – и соответственно появились споры о договорах, которые назывались по разному: инвестиционный, подряда и так далее.

Совокупности прав и обязанностей также во всех них различались. Некоторые авторы полагали что это договоры простого товарищества.

Также такие договоры рассматривали как инвестиционные. По одному из двух законов кривое понятие инвестиций. Также не понятно как именно называется договор об инвестициях.

Некоторые считали что это договоры возмездного оказанию услуг.

Многие считали что это договоры строительного подряда. Однако по данному договору необходимо гражданам передавать участки.

Также была точка что это смешанные.

Многие считали что это договоры которые не регулируются ГК.

Также не регулируются концессионный, договор приватизации и другие.

Высшие судебные инстанции говорили также по разному – в уральском округе считали что это договоры потребительские. В других – что это инвесторы.

Высший арбитражный суд – (договоры простого товарищества) – и Верховный суд (договоры строительного подряда) также сказали противоположные точки зрения.

**Сегодня:**

Споры не утихли и принятием нового закона. Скорее всего это договор подрядного типа.

Договор долевого строительства:

Легальное определение содержится в ст. 4 закона и по такому договору застройщик обязуется в оговоренный срок своими силами или с привлечением других лиц построить объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства участнику.

Таким образом два объекта – объект недвижимости и объект долевого строительства.

Участник же обязан уплатить цену и принять объект после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

1. Двустроннеобязывающий – синолагматический – права и обязанности есть у обеих сторон. Односторонним является к примеру договор займа.
2. консенсуальный – возникают права и обязанности с момента когда договорились.
3. Возмездный – имеет место встречное предоставление с каждой стороны. Если нет значит нет эквивалентности.
4. Возможно относится к подрядным договорам. Но можно говорить что это отдельный договор.

Стороны договора:

Застройщик – юридическое лицо независимо от организационно правовой форме. Требования:

1. разрешение на строительство.
2. это должен быть титульный владелец земельного участка причем право его должно быть зарегистрировано, то есть собственник, арендатор или субарендатор.

Участник:

1. физические лица. (возможно и не гражданин)
2. юридические лица.
3. публичные образования возможно.

Форма договора – квалифицированная письменная – то есть подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации. Если регистрации нет то значит не заключен – но лектор не согласен – так как тогда участник не защищен в полном объеме.

Предмет и объект:

Как правило говорят предмет договора и объект правоотношения. В законе легально не прописано. Предмет – обязанности обеих сторон. Объект – объект долевого строительства (квартира).

Содержание договора:

Это условия которые в момент его заключения трансформируются в права и обязанности.

Существенные условия п. 4 ст. 4:

1. определение объекта долевого строительства.
2. условия о сроке передачи объекта долевого строительства участнику – по ст. 6 срок такой должен быть единым для участников в отношении объектов долевого строительства входящих в состав объекта недвижимости (в состав блок секции многоквартирного дома) имеющим отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.
3. условия о цене (срок и порядок уплаты) – ст. 5 цена это размер денежных средств уплачиваемых участником для создания объекта долевого строительства. Но по идеи также надо оплачивать часть общей собственности. Но цена может определяться двумя способами – 1. сумма возмещения затрат застройщика 2. сумма денежных средств на оплату его услуг. По общему правилу возможность изменения цены не предусмотрена. Однако если это в договоре. Оплата – 1. внесение платежа единовременно. 2. оплата частями в установленный период который может исчисляться неделями, месяцами и годами.
4. условие о гарантийном сроке (объекта долевого строительства). По ст. 7 гарантийный срок составляется только в отношении всего объекта долевого строительства (не меньше 5 лет) за исключением инженерного оборудования (не меньше 3 лет). У нас это означает бесплатный ремонт.

**Вопрос 2 Статья 19. Проектная декларация**

1. Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства.

2. Проектная декларация опубликовывается застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет") не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в указанный в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона контролирующий орган. Застройщик вправе не опубликовывать в средствах массовой информации и (или) не размещать в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектную декларацию, если привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется без производства, размещения и распространения рекламы, связанной с таким привлечением денежных средств. В этом случае застройщик обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.

3. Хранение оригиналов проектной декларации осуществляется застройщиком.

4. Застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

5. Ежеквартально застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 20 настоящего Федерального закона.

6. Изменения, указанные в частях 4 и 5 настоящей статьи, подлежат опубликованию в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

7. В случае нарушения застройщиком установленных настоящим Федеральным законом требований к проектной декларации участник долевого строительства вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства по договору, и уплатить проценты в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона.

**3 вопрос Статья 9. Расторжение договора**

1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок;

2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона;

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 настоящего Федерального закона;

5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

1.1. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

2. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 настоящей статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 настоящего Федерального закона, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 настоящего Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с частью 4 настоящей статьи.

4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5. В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 настоящего Федерального закона, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

6. В случае нарушения застройщиком предусмотренных частями 2 и 5 настоящей статьи срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса застройщик уплачивает участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата застройщиком денежных средств участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств застройщиком участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

7. При возврате застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной настоящим Федеральным законом или договором, не допускается.

Если строительство не может быть завершено в надлежащий срок то застройщик должен предложить дольщику изменить договор до истечения 2 месяцев. Если застройщик не передает квартиру более чем 2 месяца то в этом случае дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться.

**4.права и обяз сторон по договору об участии в дол стротельства.**

Обязанности застройщика:

1. получить разрешение на строительство. Если оно получено до 1 апреля 2005 года закон не распространяется.
2. он должен опубликовать в СМИ и/или разместить в Интернете проектную декларацию. Кроме того он должен ее представить в федеральную регистрационную службу. Эту обязанность он должен выполнить не позднее чем за 14 дней до заключения договора с первым дольщиком. Он может вообще это не выполнять если он не распространяет рекламу об этом. Проектную декларацию он должен хранить и представлять любому заинтересованному лицу. Декларация состоит из информации о застройщике и проекте строительства – ст. 20. Изменения в декларацию вносятся ежеквартально. Если не исполняет – участник может обратится в суд о недействительности. Проценты – 1/300 ставки рефинансирования, если физическое лицо – 1/150 ставки рефинансирования.
3. должен зарегистрировать права на земельный участок.

При соблюдении этих трех обязанностей застройщик может привлекать деньги иначе дольщик может потребовать от него возврата денежных средств с процентами 1/150 и возмещение убытков.

Следующая обязанность застройщика – обязанность вернуть денежные средства либо перечислить их в депозит нотариуса если дольщик не обращается за денежными средствами.

Также было выявлено – застройщики часто заявляли – вот акт приема дома государственной комиссией. Но суды слава богу поняли что эта государственная приемка не подтверждает качество.

Требования о качестве могут быть предъявлено дольщиком в течении гарантийного срока (то есть 5 и 3 года).

Права застройщика:

1. требовать от участника принятия объекта в течении 7 дней с момента извещения. По ст. 8 если дольщик уклоняется или отказывается застройщик может составить односторонний акт. Юридическое значение такого акта 1. признается перешедшим к участнику риск случайной гибели объекта долевого строительства. 2. начинает течь гарантийный срок по общему правилу 3. по ст. 12 обязанности застройщика считаются исполненным.
2. требовать внесения дольщиками денежных средств.

Правовой статус дольщика:

1. должен уплатить цену договора. При просрочке он уплачивает неустойку 1/300 ставки на день исполнения за каждый день от суммы просроченного платежа. У застройщика появляется право в одностороннем порядке отказаться от договора.
2. должен приступить к принятию объекта. Если срок для принятия не установлен то в течении 7 дней со дня получения уведомления. При уклонении возможно составление акта.

Права дольщика:

1. Право уступить право требования по договору. Причем уступка подлежит тоже государственной регистрации. Уступка допускается только после уплаты цены или одновременно с переводом долга на нового дольщика.
2. Право составить акт о недостатках до подписания передаточного акта.

Особенности расторжения договора:

Ст. 9 - смотреть обязательно.

**5. ответственность сторон по дольке.**

С 21 июня 2010 – по КоАП ответственность за несоблюдение каких либо из этих условий огромная ответственность на застройщика.

4 – обязанность – должен использовать привлеченные деньги в соответствии с целевым назначением. Без целевое использование не допускается.

По п. 1 ст. 18 целевое использование это непосредственно само строительство или создание объекта недвижимости, это затраты на оформление прав на земельный участок, это затраты на проектную документация и разные изыскания инженерные, это строительство систем обеспечения, это плата за подключение к общим сетям, это возмещение затрат в связи с подготовкой документов по планировке территории и благоустройству инфраструктуры (детские площадки), возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории (если застройка осуществляется по такому договору).

5 – обязанность – должен зарегистрировать договор. по ст. 25.1 Закона о регистрации такая регистрация осуществляется на основании заявления сторон договора. Для регистрации застройщик должен предоставить проект, разрешение на строительство, план объекта недвижимости с указанием количества жилых помещений. Святая обязанность застройщика после этого построить проект недвижимости. И после окончания строительства он должен получить разрешение на ввод в эксплуатацию.

По ст. 16 Закона застройщик обязан не позднее чем через 10 рабочих дней должен передать данное разрешение в федеральную регистрационную службу.

6 – обязанность – застройщик должен сообщить участникам о готовности объекта. Порядок такого сообщения указан в ст. 4 Закона. Если в договоре есть указание на это – а это должно быть оговорено – то обязан предупредить – направляется заказное уведомление с описью либо вручение под расписку.

7 – обязанность передать объект долевого строительства – срок тот который должен быть пересмотрен в договоре. По ст. 6 в случае просрочки застройщик уплачивает неустойку в размере 1/300 а если дольщик гражданин 1/150 за каждый день до дня исполнения обязательства.

К примеру – 70 000 кв.м. – заплатили за 50 кв.м. – 1 комн. Квартира. Предположим просрочка 6 месяцев. 180 дней.

Статья 10. Ответственность за нарушение обязательств по договору

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**6.способы обеспечения исполнения обязательств…..**

Обязательства, которые обеспечиваются залогом:

Способами обеспечения обеспечиваются следующие обязательства:

1. возврат денег внесенных дольщиком.
2. уплата ему неустойки.
3. возмещение убытков.

Ст. 14 – особенности обращения взыскания на предмет залога – оно обращается не ранее чем через 6 месяцев после того как заканчивается срок или прекращается строительство. Особенности распределения денежных средств:

1. сначала деньги полученные направляются на удовлетворение требований дольщиков.
2. если не хватает на всех – пропорционально требованиям всех дольщиков.

Обязанность застройщика передать дольщику объект строительства качественный. Качество это соответствие во первых договору – если это указано в договоре. Во вторых техническому регламенту. Третье – проектной документации и градостроительным регламентам и другим требованиям. Иначе если передан некачественный то дольщик вправе требовать:

1. уценки.
2. ремонта.
3. ремонтирует сам и требует возмещения.

В случае существенного нарушения требований к качеству либо если недостатки не устраняются в разумный срок то в этом случае может отказаться от договора либо потребовать возврата всех денег.

Статья 12.1. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору

1. Исполнение обязательств застройщика должно обеспечиваться по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, одним из следующих способов:

1) залог в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 настоящего Федерального закона;

2) поручительство в порядке, предусмотренном статьей 15.1 настоящего Федерального закона.

2. Залогом в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 настоящего Федерального закона, а также поручительством в порядке, предусмотренном статьей 15.1 настоящего Федерального закона, обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика по договору:

1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и (или) договором;

2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

**7 вопрос Статья 110. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы**

1. Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

2. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

3. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

4. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (далее также -жилищные кооперативы) являются потребительскими кооперативами.

5. Действие положений настоящей главы не распространяется на иные специализированные потребительские кооперативы, создаваемые в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральными законами о таких кооперативах. Порядок создания и деятельности таких кооперативов, правовое положение их членов определяются указанными федеральными законами.

Статья 111. Право на вступление в жилищные кооперативы

 1. Право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие возраста шестнадцати лет, и (или) юридические лица.

2. Категории граждан, указанных в статье 49 настоящего Кодекса, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления.

Статья 112. Организация жилищного кооператива

1. Количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

2. Решение об организации жилищного кооператива принимается собранием учредителей.

3. В собрании учредителей жилищного кооператива вправе участвовать лица, желающие организовать жилищный кооператив.

4. Решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в жилищный кооператив (учредители).

5. Членами жилищного кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива.

6. Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом.

Статья 113. Устав жилищного кооператива

1. В уставе жилищного кооператива должны содержаться сведения о наименовании кооператива, месте его нахождения, предмете и целях деятельности, порядке вступления в члены кооператива, порядке выхода из кооператива и выдачи паевого взноса, иных выплат, размере вступительных и паевых взносов, составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов, об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков, порядке реорганизации и ликвидации кооператива.

2. Устав жилищного кооператива может содержать другие не противоречащие настоящему Кодексу, другим федеральным законам положения.

Статья 114. Государственная регистрация жилищного кооператива

Государственная регистрация жилищного кооператива осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц.

Статья 115. Органы управления жилищного кооператива

Органами управления жилищного кооператива являются:

1) общее собрание членов жилищного кооператива;

2) конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива;

3) правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.

Статья 116. Управление в жилищном кооперативе

1. Высшим органом управления жилищного кооператива является общее собрание членов кооператива (конференция), которое созывается в порядке, установленном уставом кооператива.

2. Компетенция общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) определяется уставом кооператива в соответствии с настоящим Кодексом.

**8……….**

Главная обязанность члена кооператива – внести паевой взнос в порядке и сроки, установленные уставом ЖСК. в случае грубого неисполнения своих обязанностей может быть исключен из кооператива по решению общего собрания. Такое лицо подлежит выселению из предоставленного ему жилого помещения на основании статьи 133 ЖК РФ-это назначение

3. ИМУЩЕСТВО КООПЕРАТИВА

3.1. Члены Кооператива могут оплачивать свои паевые взносы только денежными средствами.

3.2. Имущество Кооператива формируется за счет:

- вступительных, паевых, членских, целевых, дополнительных и иных взносов членов Кооператива;

- добровольных имущественных взносов и пожертвований;

**Член кооператива уплачивает** паевой взнос – имущественный (денежный) взнос, соответствующий покупной стоимости жилого дома, получаемого членом кооператива после сдачи жилого дома в эксплуатацию.

Размер паевого взноса равен окончательной стоимости строительства (приобретения) предполагаемого получения в собственность жилого дома, а также иных доплат, необходимых для приобретения дома.

Паевые взносы оплачиваются частями, либо полностью.

Вступительный взнос – взнос, вносимый Пайщиком при вступлении в члены кооператива, расходуется на организационные расходы кооператива, связанные с принятием лица в члены ЖСК.

Членские взносы – периодические платежи, вносимые членами ЖСК, используемые для целей компенсации расходов ЖСК за совершение юридических и фактических операций в интересах членов ЖСК и обеспечение деятельности кооператива.

Решение о внесении целевых, дополнительных и иных взносов в Кооператив принимается Общим собранием членов Кооператива, которое определяет размер и сроки их оплаты.

**9………..**

Обязанности:

1. должен внести вступительный взнос.
2. должен внести паевой взнос. ЖК нет оперирует понятием цена. Не говорит что такое пай. Цена должна отождествляться с размером полного паевого взноса. Если же лицо не вносит паевой взнос лицо утрачивает право пользования, должен освободить, или будет выселен в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.
3. Кооперативы такого рода являются потребительскими кооператива – обязаны покрывать убытки кооперативы в течении 3 месяцев с момента утверждения ежегодного баланса. Закон о защите прав потребителей не распространяется так как он только на договорные отношения. Но даже если бы и распространялся то это было бы нецелесообразно так как любые убытки кооператива возмещаются за счет средств участников.

Права:

1. требовать предоставления жилого помещения – ст.124 . Срок не предусматривается а если и будет предусмотрен то его можно будет отодвинуть.
2. право выйти из кооператива – выход осуществляется на основе заявления. Здесь не понятно какая стоимость возвращается – им возвращается только фактический взнос – а ведь что то уже построено и это что стоит дороже чем изначальный взнос.
3. уступка не предусмотрена. Даже членам нельзя.

**10………………….**

**Жилищно-накопительные кооперативы:**

1. специального закона нет.
2. смотреть ЖК.

Они очень сильно перекачивали из советского законодательства.

Легальное определение содержится в ст. 110 ЖК – добровольное объединение граждан или и юридических лиц, **основано на членстве**, в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье. Создается также для управления жилыми и нежилыми помещениями но мы это рассматривать не будем.

Нас будет интересовать эффективность:

Это некоммерческая организация а значит у нее специальная правоспособность. Это потребительский кооператив. Сущность определяет ответственность по долгам.

Правовая природы отношения между кооперативом и его членами:

Учредитель тот кто стоял у истоков.

**Правоотношения по критерию как способ удовлетворения интересов управомоченного лица:**

1. **обязательственные – интерес удовлетворяется контрагентом по обязательству – то есть другой стороной.**
2. **вещные – интерес удовлетворяется собственными активными действиями. Право собственности это вещное право.**

Отношения между кооперативом и его членами соответственно обязательственные.

**Отношения имущественные делятся на вещные и обязательственные.**

Все правоотношения делятся на имущественные и личные неимущественные.

Личные неимущественные:

1. связанные – по поводу результатов интеллектуальной деятельности.
2. не связанные – нематериальные блага – ст. 150 ГК.

Любые правоотношения:

1. субъект.
2. объект
3. содержание
4. юридические факты.

Отношения между членом кооператива и кооперативом очень сложные, содержат элементы договорного характера.

Субъектный состав: по ст.111

Граждане достигшие 16 лет и или юридические лица. К сожалению на практике часто пытаясь обойти закон долевого строительства пробелом является ситуация когда застройщик, входящий в кооператив имеет право на несколько квартир и это количество больше половины.

Членов должно быть не менее 5 и не более количества строящихся квартир – но нет никакой ответственности за нарушение этих правил.

Здесь ни государственной регистрации права ни государственной регистрации членства.

Когда гражданин становится членом кооператива:

1. подает заявление
2. заявление рассматривается в течении 1 месяца.
3. общее собрание утверждает решение правления.

Далее потом гражданин просто должен уплатить взнос.

ЖК не предусматривает ни государственной регистрации членства, ни государственной регистрации прав возникающих у членов кооператива на получение жилья.

Учредительный документ – устав.

Управление:

1. высший орган – общее собрание при количестве более 50 и если это предусмотрено уставом органом может быть конференция.
2. текущую деятельность осуществляет правление и председатель.

Общее собрание:

Является правомочным если на нем присутствует более 50% членов кооператива. Решение считается принятым если проголосовало более половины присутствующих.

Правление:

Только из членов. Избирается на общем собрании. Все остальное определяется в уставе.

Председатель:

Выбирается из правления – должен обеспечивать выполнение решений правления, без доверенности может действовать – то есть может заключать сделки.

Контролирующим органом является ревизионная комиссия - ст. 120:

Избирается на срок не более 3 лет – ее члены не могут быть членами правления.

Имеет право проводить проверку в любое время – плановая проверка не реже 1 раза в год.

По мнению лектора необходимо чтобы все отчуждательные сделки должны происходить с согласия ревизионной комиссии.

Статья 11. Устав кооператива

1. Кооператив действует на основании устава, который утверждается общим собранием членов кооператива. Изменения в устав кооператива вносятся по решению общего собрания членов кооператива.

2. Устав кооператива должен предусматривать:

1) наименование кооператива и место его нахождения;

2) предмет и цели деятельности кооператива;

3) порядок приема в члены кооператива и прекращения членства в кооперативе, в том числе порядок исключения члена кооператива из кооператива;

4) порядок определения размера, состав и порядок внесения паевых и иных взносов;

5) ответственность членов кооператива за нарушение обязательств по внесению паевых и иных предусмотренных настоящим Федеральным законом и уставом кооператива взносов;

6) порядок выплаты члену кооператива действительной стоимости пая при прекращении членства в кооперативе;

7) права и обязанности членов кооператива;

8) права и обязанности кооператива перед своими членами;

9) структуру и компетенцию органов кооператива, порядок их создания, порядок принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов;

10) источники формирования и порядок использования имущества кооператива;

11) фонды, создаваемые кооперативом;

12) порядок покрытия членами кооператива понесенных кооперативом убытков;

13) порядок предоставления органами кооператива информации членам кооператива и ответственность за ее непредоставление;

14) порядок проведения очередных и внеочередных внешних проверок финансовой деятельности кооператива;

15) сведения о филиалах и представительствах кооператива;

16) порядок реорганизации и ликвидации кооператива;

17) иные предусмотренные настоящим Федеральным законом положения.

3. Уставом кооператива могут быть предусмотрены также иные не противоречащие законодательству Российской Федерации положения, регулирующие создание и деятельность кооператива и его органов, в том числе ограничение участия близких родственников в деятельности органов кооператива.

Статья 12. Создание кооператива

Кооператив создается по инициативе не менее чем пятьдесят человек и не более чем пять тысяч человек. Государственная регистрация кооператива осуществляется в порядке, определенном Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Статья 13. Реорганизация кооператива

1. Кооператив может быть добровольно или принудительно реорганизован в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом. Реорганизация кооператива может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения или преобразования.

2. Жилищный накопительный кооператив может быть преобразован только в жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив или в товарищество собственников жилья. Жилищный накопительный кооператив может быть преобразован в юридическое лицо иной организационно-правовой формы только в случаях, предусмотренных федеральными законами.

3. Добровольная реорганизация кооператива осуществляется в соответствии с решением общего собрания членов кооператива в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

4. В случае, если число членов кооператива превысит предел, установленный настоящим Федеральным законом, кооператив подлежит принудительной реорганизации в судебном порядке в форме разделения или выделения по требованию федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственной регистрации юридических лиц, или федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, приостанавливает деятельность кооператива по привлечению денежных средств новых членов кооператива и использованию этих средств в период проведения принудительной реорганизации.

5. При реорганизации кооператива его права и обязанности переходят к правопреемнику такого кооператива в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом кооператива, которые должны содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам реорганизованного кооператива в отношении всех его кредиторов и должников. Если разделительный баланс кооператива не дает возможность определить его правопреемника, вновь возникшие юридические лица несут солидарную ответственность по всем обязательствам реорганизованного кооператива перед его кредиторами.

6. Передаточный акт или разделительный баланс кооператива утверждается общим собранием членов кооператива и представляется вместе с учредительными документами для государственной регистрации вновь возникших юридических лиц или внесения изменений в устав кооператива.

7. Член реорганизованного кооператива становится членом одного из вновь возникших кооперативов в порядке, установленном решением о реорганизации кооператива, принятым общим собранием членов кооператива, а в случае разделения или выделения кооператива – по решению суда в соответствии с его решением.

8. Не позднее чем через тридцать дней со дня принятия решения о реорганизации кооператива в форме разделения, выделения или преобразования, а при реорганизации кооператива в форме слияния или присоединения не позднее чем через тридцать дней со дня принятия решения об этом последним из кооперативов, участвующих в слиянии или присоединении, кооператив обязан уведомить в письменной форме об этом кредиторов кооператива и опубликовать в органе печати, в котором публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц, сообщение о принятом решении. При этом кредиторы кооператива в течение тридцати дней со дня направления им уведомлений или со дня опубликования сообщения о принятом решении вправе потребовать в письменной форме досрочного прекращения или исполнения соответствующих обязательств кооператива и возмещения им убытков.

9. Кооператив считается реорганизованным со дня государственной регистрации вновь возникшего кооператива, за исключением случаев реорганизации кооператива в форме присоединения. При реорганизации кооператива в форме присоединения к нему другого кооператива первый из них считается реорганизованным со дня внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного кооператива.

10. Государственная регистрация созданных в результате реорганизации кооперативов и внесение в единый государственный реестр юридических лиц записей о прекращении деятельности реорганизованных кооперативов осуществляются только на основании представления доказательств уведомления кредиторов в порядке, установленном частью 8 настоящей статьи. Государственная регистрация созданных в результате реорганизации кооперативов и внесение в единый государственный реестр юридических лиц записей о прекращении деятельности реорганизованных кооперативов осуществляются в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

1. жилищный накопительный кооператив (далее также - кооператив) - потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов;

Статья 3. Основные положения о жилищных накопительных кооперативах

1. За исключением деятельности, предусмотренной настоящим Федеральным законом, иную деятельность жилищный накопительный кооператив осуществлять не вправе.

2. Наименование жилищного накопительного кооператива должно содержать слова "жилищный накопительный кооператив". Юридические лица, не отвечающие требованиям настоящего Федерального закона, не вправе использовать в своих наименованиях слова "жилищный накопительный кооператив".

3. Кооператив имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, от своего имени может приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Имущество кооператива образуется за счет паевых и иных взносов членов кооператива, доходов, полученных кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности, которая служит достижению целей, ради которых кооператив создан, и соответствует этим целям, добровольных пожертвований и иных не запрещенных законом источников.

4. Кооператив считается созданным как юридическое лицо со дня внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц. Кооператив создается без ограничения срока деятельности, если иное не установлено его уставом.

5. Отношения между кооперативом и его членами возникают на основании членства в кооперативе в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, настоящего Федерального закона, принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов Российской Федерации, устава кооператива, а также в соответствии с решениями органов кооператива, принятыми в пределах их компетенции.

6. Кооператив не может состоять в договорных отношениях с членами кооператива, в результате которых устанавливаются, изменяются или прекращаются гражданские права и обязанности, связанные с осуществлением деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.

7. Кооператив в установленном порядке вправе открывать счета в банках, находящихся на территории Российской Федерации.

8. Кооператив должен иметь круглую печать, содержащую его полное наименование на русском языке и указание на место нахождения кооператива. Печать кооператива может содержать также его фирменное наименование на любом языке народов Российской Федерации и (или) иностранном языке. Кооператив вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему и другие средства индивидуализации.

**11………**

Статья 24. Паевые взносы членов кооператива

1. Паевые взносы членов кооператива должны компенсировать затраты кооператива на осуществление деятельности по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений.

2. Паевой взнос члена кооператива должен обеспечивать погашение затрат на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения. Примерная стоимость приобретаемого или строящегося кооперативом для члена кооператива жилого помещения определяется с учетом средней рыночной стоимости жилого помещения, аналогичного жилому помещению, указанному в заявлении гражданина о приеме в члены кооператива. Примерная стоимость жилого помещения согласуется с гражданином, подавшим заявление о приеме в члены кооператива, и указывается в решении уполномоченного уставом кооператива органа кооператива о приеме гражданина в члены кооператива. После приобретения или строительства кооперативом для члена кооператива жилого помещения размер паевого взноса уточняется на основании фактической стоимости приобретенного или построенного кооперативом жилого помещения и указывается в решении уполномоченного уставом кооператива органа кооператива, согласованном с членом кооператива.

3. Паевой взнос члена кооператива должен обеспечивать погашение также связанных с приобретением или строительством жилого помещения затрат кооператива на:

1) страхование жилого помещения;

2) повышение потребительских качеств приобретенного или построенного жилого помещения до уровня, соответствующего требованиям, указанным в заявлении о приеме в члены кооператива;

3) содержание, ремонт жилого помещения, оплату коммунальных услуг (до передачи жилого помещения в пользование члену кооператива);

4) обслуживание и погашение привлеченных кредитов и займов на приобретение или строительство жилого помещения;

5) уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей.

4. Порядок внесения паевого взноса членом кооператива определяется в соответствии с выбранной им формой участия в деятельности кооператива. Возможные формы участия в деятельности кооператива устанавливаются в соответствии со статьей 27 настоящего Федерального закона.

Статья 25. Вступительные членские взносы и членские взносы

1. Вступительные членские взносы вносятся членами кооператива единовременно. Членские взносы вносятся членами кооператива ежемесячно, если уставом кооператива не предусмотрен иной порядок внесения таких взносов.

2. Вступительные членские взносы и членские взносы не подлежат возврату при прекращении членства в кооперативе, если иное не предусмотрено уставом кооператива.

1. Право члена кооператива на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения возникает после выполнения членом кооператива условий внесения части паевого взноса, определенной в соответствии с выбранной им формой участия в деятельности кооператива.

2. После внесения членом кооператива части паевого взноса, определенной в соответствии с выбранной им формой участия в деятельности кооператива, при условии соблюдения членом кооператива предусмотренных такой формой участия сроков и периодичности внесения соответствующих платежей кооператив в порядке очередности обязан:

1) приобрести жилое помещение, соответствующее требованиям, указанным в заявлении члена кооператива;

2) приобрести право на строящееся жилое помещение или построить жилое помещение, соответствующее требованиям, указанным в заявлении члена кооператива.

Форма участия члена кооператива в деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений (далее – форма участия в деятельности кооператива) – порядок внесения членами кооператива паевых взносов в паевой фонд кооператива в устанавливаемых кооперативом в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона вариантах для выбора одного из них членами кооператива.

8) паенакопление - часть паевого взноса, внесенная членом кооператива на определенную дату;

9) пай - доля паенакопления члена кооператива в паевом фонде кооператива;

10) паевой фонд кооператива - сумма паенакоплений членов кооператива;

**12…………………..**

Правовой статус членов кооператива:

 Обязанности:

1. должен внести вступительный взнос.
2. должен внести паевой взнос. ЖК нет оперирует понятием цена. Не говорит что такое пай. Цена должна отождествляться с размером полного паевого взноса. Если же лицо не вносит паевой взнос лицо утрачивает право пользования, должен освободить, или будет выселен в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.
3. Кооперативы такого рода являются потребительскими кооператива – обязаны покрывать убытки кооперативы в течении 3 месяцев с момента утверждения ежегодного баланса. Закон о защите прав потребителей не распространяется так как он только на договорные отношения. Но даже если бы и распространялся то это было бы нецелесообразно так как любые убытки кооператива возмещаются за счет средств участников.

Права:

1. требовать предоставления жилого помещения – ст.124 . Срок не предусматривается а если и будет предусмотрен то его можно будет отодвинуть.
2. право выйти из кооператива – выход осуществляется на основе заявления. Здесь не понятно какая стоимость возвращается – им возвращается только фактический взнос – а ведь что то уже построено и это что стоит дороже чем изначальный взнос.
3. уступка не предусмотрена. Даже членам нельзя.

Правовой статус членов:

Обязанности:

1. соблюдать устав, выполнять решения органов кооператива.
2. должен вносить взносы следующих видов: вступительный взнос, членский, паевой. Вступительный – средства единовременно внесенные гражданином для покрытия расходов на образование кооператива и расходы на прием новых членов. Членский взнос – средства периодически вносимые на покрытие расходов связанных с осуществлением кооперативом уставной деятельности (за исключением деятельности по привлечению..). Паевые – взносы которые должны компенсировать затраты на по привлечению и использованию денег на приобретение жилья.
3. по закону предусматривается **понятие примерной стоимости** – определяется с учетом среднерыночной стоимости жилого помещения аналогичного тому что заявлено в заявлении. Полный размер паевого взноса уточняется на основании фактической стоимости приобретенного жилья.
4. Паевой взнос он должен включать следующие виды затрат: это затраты на страхование, кроме того паевой взнос должен погашать также повышение потребительских качества жилья до уровня указанного в заявлении. Также должен покрывать содержание и коммунальные услуги еще и до передачи члену кооператива. Также должен покрывать обслуживание займов и кредитов на приобретение этого жилья – однако не понятно зачем вообще тогда кооператив если можно самому взять кредит. Также должен погашать уплату обязательных платежей.
5. Порядок внесения паевого взноса определяется формой участия. Однако термин явно выбран не адекватно – эта форма предусмотрена ст. 27 – она должна предусматривать минимальные и максимальные периоды выплат, минимальный размер паевого взноса после внесения которого у него возникает права чтобы кооператив приобрел для него жилье – этот взнос не меньше 30% но сначала известна только примерная стоимость. Кроме того эти формы участия утверждаются на общем собрании, правлением. Форма не может устанавливаться индивидуально для одного члена.

На сегодняшний день многие председатели даже обычных кооперативов умудряются выводить прибыль при помощи юридических лиц. Например выбирают подрядчиков знакомых.

По ст. 8 за просрочку в оплате члены кооператива уплачивают еще и неустойку. Размер устанавливается уставом но не может превышать 1/300 ставки рефинансирования.

Обязанность для любого вида кооператива:

Каждый член кооператива обязан покрывать убытку кооператива за счет дополнительных взносов.

Права членов кооператива:

1. участвовать в управлении.
2. право пользоваться услугами кооператива.
3. может выбирать форму участия, может давать согласие на приобретение или строительство жилья в соответствии с его требованием.
4. получить от кооператива жилое помещение в пользование – Но это просто КАКАЯ то глупость.
5. В какой срок получить – решается по решению общего собрания.
6. право пользоваться льготами для членов кооператива.
7. получать информацию о деятельности кооператива.
8. право передавать пай другому или третьему лицу.
9. в случае передачи пая не понятно какую надо брать цену – по идеи надо брать исходя из рыночной стоимости.
10. право выхода из кооператива с получением действительной стоимости пая. Но недействительная стоимость рассчитывается исходя из цены на конец финансового года.
11. Выплачивается в течении 6 месяца со дня окончания этого года если иное не предусмотрено в уставе. При этом уставный срок не должен превышать два года.
12. Выплаты производятся после освобождения жилого помещения. Действительная стоимость может уменьшена на расходы связанные с продажей этого жилья; на величину задолженности по внесению всех видов взносов, кроме паевого и неустойки.
13. Обязанность за просрочку выплачивает неустойку размер которой не может быть больше 1/300. На период приостановления его деятельности выплата может приостанавливаться.
14. Право обжаловать в суде решения органов управления.
15. Право получать доходы от предпринимательской деятельности кооператива пропорционально их паям в счет паевых взносов.
16. право на предъявление требований к жилью.
17. право получить жилье в собственность.

**13…….**

Этот кооператив является некоммерческой организацией – правоспособность специальная. Накопительный кооператив может привлекать и использовать деньги от граждан следующими способами:

1. участвовать в строительстве в качестве застройщика.
2. участвовать в строительстве в качестве дольщика. И это не понятно.
3. приобретать жилые помещения.
4. может вкладывать имеющиеся денежные средства в строительство жилых помещений. И это вообще не понятно. Что это за странный способ.

Определение в ст.2 Закона – это добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей в жилых помещениях путем объединения паевых взносов. Это некая своеобразная судо-сберегательных кас Германии.

Кооператив: права

1. привлекать и использовать денежные средства следующими способами: может покупать, строить в качестве дольщика или застройщика или вкладывать в строительство, имеет право оказывать услуги по юридической, консультационной и иной деятельности.
2. привлеченные деньги кооператив вправе использовать на приобретение жилья и других граждан, кроме того у него есть право использовать субсидии, субвенции и добровольные пожертвования.
3. право требовать внесения всех видов взносов.

Обязанности:

1. должен вести отдельный счет по операциям связанным с привлечением и использованием денег для приобретения жилья. Но ответственность не предусмотрена – поэтому норма декларативная. То есть санкции нет.
2. ст. 17 – обязан обеспечить свободный доступ к информации.
3. сообщать своим членам о существенных фактах деятельности кооператива. Что представляют собой существенные факты – есть перечень. Раскрытие должен происходить в течении 3 дней на сайте и в течении 10 дней в издании.
4. кооператив обязан в порядке очередности: приобрести жилье, приобрести право на жилье или построить помещение. Порядок очередности устанавливается уставом. При этом надо учитывать что при равных условиях преимущества имеет тот член кооператива который обязан в короткий срок внести взнос.
5. передать жилое помещение **в пользование** непосредственно после приобретения кооперативом право собственности на это жилое помещение.
6. получать предварительное разрешение общего собрания на совершение отчуждательных сделок.
7. не имеет право выдавать займы, дарить жилье, передавать ссуду, не имеет право быть поручителем, не имеет прав вносить в качестве в клада в уставный капитал.
8. не может принимать никаких на себя обязательств совершение действий по которым может привести убытков.
9. должен соблюдать нормативы финансовой устойчивости: их около 6. Если хотя бы один не соблюдается кооператив не вправе привлекать новых членов.
10. Он должен ежеквартально отчитываться в службу по финансовым рынкам.

Служба по финансовым рынкам может вынести предписание о приостановлении деятельности кооператива (только по привлечению новых членов) и после этого служба может инициировать ликвидацию кооператива.

**14вопрос.**

Статья 27. Формы участия в деятельности кооператива

1. Устанавливаемые кооперативом формы участия в деятельности кооператива должны соответствовать требованиям настоящего Федерального закона, в том числе требованиям к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива, установленным статьей 47 настоящего Федерального закона, и не должны приводить к нарушению нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности кооператива, установленных статьей 49 настоящего Федерального закона.

2. Формы участия в деятельности кооператива устанавливают:

1) минимальный и максимальный периоды внесения, а также минимальный размер (или способ определения размера) части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива;

2) период внесения оставшейся части паевого взноса;

3) размеры и периодичность платежей в счет паевого взноса;

4) возможные условия привлечения заемных средств в случае, предусмотренном частью 3 статьи 47 настоящего Федерального закона.

3. Устанавливаемые кооперативом формы участия в деятельности кооператива могут предусматривать:

1) условия индексирования периодических платежей в счет паевого взноса;

2) условия начисления процентов на паенакопления, направляемые из паевого фонда кооператива на приобретение или строительство кооперативом жилых помещений для других членов кооператива;

3) иные условия приобретения или строительства кооперативом жилых помещений и условия внесения паевых взносов.

4. Формы участия в деятельности кооператива утверждаются общим собранием членов кооператива. До утверждения общим собранием членов кооператива форм участия в деятельности кооператива такие формы должны быть утверждены правлением кооператива.

5. Решения общего собрания членов кооператива об утверждении форм участия в деятельности кооператива должны содержать заключения о возможном влиянии форм участия в деятельности кооператива на ее финансовую устойчивость.

6. Установленные в соответствии с настоящим Федеральным законом формы участия в деятельности кооператива могут направляться кооперативом в саморегулируемую организацию жилищных накопительных кооперативов для получения заключения.

7. Форма участия в деятельности кооператива не может устанавливаться индивидуально для одного члена кооператива.

**15 вопрос**

Статья 47. Основные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива

1. Размер части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для передачи его в пользование члену кооператива, устанавливается уставом кооператива, но не может быть менее тридцати процентов от размера паевого взноса члена кооператива.

2. Общий размер паенакоплений других членов кооператива, направляемых кооперативом из паевого фонда кооператива на приобретение или строительство жилого помещения для члена кооператива, не может превышать размер собственного паенакопления члена кооператива.

3. При недостатке указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи средств на приобретение или строительство жилого помещения для члена кооператива кооперативом могут привлекаться также заемные средства, размер которых не может превышать семьдесят процентов размера паевого взноса члена кооператива. При этом общая величина заемных средств, привлекаемых кооперативом, не должна превышать сорок процентов стоимости имущества кооператива.

4. Стоимость приобретения прав на строящиеся в порядке долевого участия жилые помещения и стоимость строящихся кооперативом жилых помещений не должна превышать двадцать процентов стоимости имущества кооператива.

5. Минимальный срок внесения членом кооператива части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива, определяется уставом кооператива. При этом начиная со второго года деятельности кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений указанный минимальный срок не может быть менее двух лет.

6. Срок внесения оставшейся части паевого взноса после возникновения права на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива не должен превышать более чем в полтора раза срок внесения членом кооператива части паевого взноса до возникновения у члена кооператива такого права при условии соблюдения кооперативом установленных нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности.

7. Дополнительные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности кооператива устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 49. Нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности кооператива

1. Оценка финансовой устойчивости деятельности кооператива проводится федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, его территориальными органами в соответствии с установленными нормативами оценки финансовой устойчивости деятельности кооператива.

2. Жилищные накопительные кооперативы обязаны соблюдать следующие нормативы:

1) норматив текущей обеспеченности обязательств кооператива;

2) норматив общей обеспеченности обязательств кооператива;

3) норматив текущей сбалансированности деятельности кооператива;

4) норматив среднесрочной сбалансированности деятельности кооператива;

5) норматив максимальной задолженности членов кооператива;

6) норматив долговой нагрузки кооператива;

7) норматив задолженности членов кооператива;

8) другие установленные федеральными законами и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации нормативы.

3. Методики определения указанных в части 2 настоящей статьи нормативов и их величина устанавливаются Правительством Российской Федерации. Перечень обязательных для соблюдения кооперативом нормативов и их величина могут устанавливаться в зависимости от числа членов кооператива.

4. Кооператив не вправе осуществлять деятельность по привлечению новых членов, если он не соблюдает хотя бы один из указанных в части 2 настоящей статьи нормативов.

**16 вопрос**

Статья 52. Полномочия федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, при осуществлении контроля за деятельностью кооператива по привлечению и использованию денежных средств граждан на приобретение жилых помещений

1. В случае нарушения кооперативом требований настоящего Федерального закона, неисполнения предписаний федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, отказа от предоставления информации или предоставления членам кооператива и другим гражданам неполной или недостоверной либо заведомо ложной информации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, вправе:

1) требовать от органов кооператива устранения выявленных нарушений;

2) давать кооперативу обязательные для исполнения предписания об устранении выявленных нарушений;

3) применять меры ответственности, установленные настоящим Федеральным законом, а также законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

2. В случае неисполнения кооперативом в установленный федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, срок предписания об устранении выявленных нарушений, а также в случае, если эти нарушения создали реальную угрозу правам и законным интересам членов кооператива, указанный орган вправе вынести предписание о приостановлении деятельности кооператива по привлечению новых членов кооператива до устранения кооперативом соответствующих нарушений. В случае неисполнения кооперативом требований федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, указанный орган вправе обратиться в суд с требованием о ликвидации кооператива.

3. В случае осуществления кооперативом деятельности, запрещенной законом, либо в случае неоднократных или грубых нарушений кооперативом настоящего Федерального закона, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков, вправе обратиться в суд с требованием о ликвидации кооператива.

**17 вопрос**

Статья 10. Исключение члена кооператива из кооператива

1. Член кооператива может быть исключен в судебном порядке из кооператива на основании решения общего собрания членов кооператива в случае:

1) неоднократного неисполнения обязанностей, установленных настоящим Федеральным законом и (или) уставом кооператива, либо невозможности осуществления кооперативом своей деятельности или существенного затруднения ее осуществления в результате действий (бездействия) члена кооператива;

2) систематического нарушения порядка внесения паевого и иных взносов. Под систематическим нарушением порядка внесения паевого и иных взносов признается нарушение сроков внесения взносов или их недоплата более трех раз в течение двенадцати месяцев, даже если каждая просрочка или размер каждой недоплаты незначительны, либо однократная просрочка внесения паевого и иных взносов в течение более чем три месяца.

2. В кооперативе, число членов которого превышает двести человек, уставом кооператива может быть предусмотрено, что решение об исключении члена кооператива из кооператива, кроме члена правления кооператива, по основаниям, указанным в части 1 настоящей статьи, может приниматься правлением кооператива.

3. В случае исключения из кооператива члена кооператива, которому кооператив передал в пользование жилое помещение, такой член кооператива до вступления в силу решения суда о его исключении вправе внести оставшуюся часть своего паевого взноса.

3. Член жилищного кооператива может быть исключен из жилищного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) в случае грубого неисполнения этим членом без уважительных причин своих обязанностей, установленных настоящим Кодексом или уставом жилищного кооператива.

4. В случае смерти члена жилищного кооператива его наследники имеют право на вступление в члены данного жилищного кооператива по решению общего собрания членов жилищного кооператива (конференции).

**18 вопрос Статья 111. Право на вступление в жилищные кооперативы**

1. Право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие возраста шестнадцати лет, и (или) юридические лица.

2. Категории граждан, указанных в статье 49 настоящего Кодекса, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления.

Статья 9. Прекращение членства в кооперативе

1. Членство в кооперативе прекращается в случае:

1) добровольного выхода из кооператива;

2) исключения члена кооператива из кооператива;

3) передачи пая другому члену кооператива или третьему лицу;

4) смерти члена кооператива, объявления его умершим в установленном федеральным законом порядке;

5) обращения взыскания на пай;

6) внесения членом кооператива паевого взноса в полном размере и передачи соответствующего жилого помещения в собственность члена кооператива, если у члена кооператива нет других паенакоплений и иное не предусмотрено уставом кооператива;

7) ликвидации кооператива, в том числе в связи с его банкротством.

2. Прекращение членства в кооперативе не освобождает члена кооператива от возникшей до подачи заявления о выходе из кооператива обязанности по внесению взносов, за исключением паевого взноса.

3. При прекращении членства в кооперативе по основанию, предусмотренному пунктом 4 части 1 настоящей статьи, наследник умершего члена кооператива имеет право быть принятым в члены кооператива. В случае, если пай умершего члена кооператива перешел к нескольким наследникам, наследник, который имеет право быть принятым в члены кооператива, определяется соглашением между наследниками или решением суда. В случае, если ни один из наследников не воспользовался правом быть принятым в члены кооператива, кооператив выплачивает наследникам причитающиеся им в соответствии с наследственными долями доли действительной стоимости пая в порядке и в сроки, которые установлены статьей 32 настоящего Федерального закона и уставом кооператива. Наследник, не ставший членом кооператива, имеет право на получение от наследника, ставшего членом кооператива, соразмерной своей наследственной доле компенсации доли действительной стоимости пая, в том числе выплаты соответствующей денежной суммы. Срок выплаты компенсации определяется соглашением между наследниками или при отсутствии такого соглашения судом, но не может превышать один год со дня открытия наследства.

4. При прекращении членства в кооперативе по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 1 настоящей статьи, выбывший член кооператива вправе получить действительную стоимость пая в порядке и в сроки, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом и (или) уставом кооператива.

5. Членство в кооперативе прекращается со дня внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом и Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». Основанием для внесения соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц является решение уполномоченного уставом кооператива органа кооператива, а в случае исключения члена кооператива из кооператива или обращения взыскания на пай члена кооператива – решение или определение суда.

Статья 5. Члены кооператива

2.Членом кооператива может быть гражданин, достигший возраста шестнадцати лет. Прием гражданина в члены кооператива осуществляется на основании его заявления в письменной форме в порядке, установленном настоящим Федеральным законом и уставом кооператива.

Статья 121. Прием в члены жилищного кооператива

1. Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива.

2. Заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Гражданин или юридическое лицо признается членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

Статья 122. Реорганизация жилищного кооператива

Жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

Статья 123. Ликвидация жилищного кооператива

Жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Статья 130. Прекращение членства в жилищном кооперативе

1. Членство в жилищном кооперативе прекращается в случае:

1) выхода члена кооператива;

2) исключения члена кооператива;

3) ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;

4) ликвидации жилищного кооператива;

5) смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива.

2. Заявление члена жилищного кооператива о добровольном выходе из жилищного кооператива рассматривается в порядке, предусмотренном уставом жилищного кооператива.

**19 вопрос**

Статья 4. Ответственность кооператива

1. Кооператив отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

2. Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов.

Члены кооператива несут риск убытков, связанных с деятельностью кооператива, в пределах своих паенакоплений.

**20вопрос**

Статья 30. Приобретение членом кооператива права собственности на жилое помещение

Член кооператива или другие лица, имеющие право на пай, внесшие в полном размере паевой взнос за жилое помещение, переданное кооперативом в пользование члену кооператива, приобретают право собственности на это жилое помещение. Кооператив обязан передать члену кооператива или другим лицам, имеющим право на пай, указанное жилое помещение свободным от каких-либо обязательств.

Статья 129. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива

1. Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.

2. На отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие главы 6 настоящего Кодекса.

Статьи 129 Жилищного кодекса РФ и 30 Закона «О жилищных накопительных кооперативах» момент возникновения права собственности на жилое помещение члена кооператива также обусловливают полной выплатой паевого взноса.

Таким образом, государственная регистрация прав членов жилищных кооперативов в отношении имущества, приобретенного путем внесения паевых взносов, только подтверждает их правомочия как собственников.

***3 часть***

***Кожевина***

**1.НКО:гос.компании и кред.потреб.кооператив**

В 2009году были внесены существенные изменения в ряд законов о юридических лицах. В частности в закон об ООО, об акционерных обществах, в Закон о некоммерческих организациях, а также принят закон о кредитной кооперации.

ФЗ О кредитной кооперации от 18 июля 2009г:

Это закон посвящено кредитным потребительским кооперативам. Потребительские кооперативы – некоммерческие. Это добровольное объединение физических и или юридических лиц на основе членства по территориальному, профессиональному и или иному принципу в целях удовлетворения финансовых потребностей его членов. Цель создания такового юридического лица состоит в организации финансовой взаимопомощи членов кооператива.

Для этих целей во первых объединяются паи накопления членов кооператива, с целью предоставления займов также членам кооператива.

Интересно отметить на каком основании привлекаются денежные средства – привлечение денежных средств производится на основании либо договоров займа заключаемых с юридическими лицами, либо на основании договора передачи личных сбережений заключаемых с физическими лицами.

То есть специфика – обычно когда берутся деньги в долг – занимается договор займа – его разновидность – кредитный. А здесь вводится разновидность – договор передачи личных сбережений.

Еще одна новая организационно-правовая форма – госкорпорации – в прошлом году Президент сказал что они должны уйти – с момента появления формы госкорпораций прошло ококло 10 лет – их появилось более 20 ,к примеру, Агентство страхования вклада. В данном случае страховым случаем является отзыв лицензии.

В законе о некоммерческих организациях была добавлена еще одна организационно-правовая форма – госкомпания – сейчас только одна – РОСАВТОДОР. В принципе много схоже с госкорпорацией – также имущество образуется за счет вкладаРФ, органы управления назначаются Правительством РФ. Отличия от госкорпорации заключается в том что часть имущество принадлежит на праве собственности а часть передается в управление. Видимо это форма была придумана именно только для РОСАВТОДОРА.

**2.ООО:определение,учред доки,их содержание. Учред договор.Сведения об обществе,содеджащиеся в ЕГРЮЛ**

Изменения в закон об обществах с ограниченной ответственностью. Таких изменений было несколько – 30 декабря 2008года, затем 19 июля 2009года, потом были в августе 2009года.

**Прежде всего договор учредительный исключен из учредительных документов общества – то есть он не является учредительным документом, то есть учредительным документом Общества остается только УСТАВ**. Сам договор регулирует отношения только на стадии создания общества. Новеллой является то что учредительный договор может предусматривать условие о неустойке за задержку оплаты доли в уставном капитале.

Как формируется уставный капитал – 50% оплачивается на момент регистрации и 50% в течении года – а что делать если учредитель не заплатил – два варианта – по согласию других учредителей этот вклад может быть оплачен в любой момент – но опасность в том что если уставный капитал не полностью сформирован то кредиторы могут предъявить требование о ликвидации такового юридического лица. Но если до моменты оплаты доли принадлежали обществу.

Изменения связанные с уставом – ранее в уставе обязательно было указывать личные сведения о физических лицах и о размере их долей – и это вызывало нарекания. Сейчас в уставе не требуется указания личных данных физических лиц учредителей и о размере их долей. Но все эти сведения содержаться все равно вносятся в ЕГРЮЛ – об учредителях, об органах управления, о видах деятельности, о месте нахождения общества.

И лицам установленным в законе выдается выписка из этого ЕГРЮЛА – она может 10 страниц – поскольку в ней содержаться ВСЕ ИЗМЕНЕНИЯ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТАХ.

На Общество возложен ряд новых обязанностей:

Во первых это ведение списка участников общества – ст.31 прим1. – Ответственность за его соответствие несет орган юридического лица.

Во вторых – обязанность по хранению документов связанных с судебными разбирательствами и иных документов (ст. 50).

**3. Новый порядок выхода из состава участников.**

Ранее закон предусматривал два порядка выхода из состава участников общества. Во первых путем продажи доли и второе – путем подачи заявления о выходе из состава участников (ст. 26). При втором случае участнику должна выделяться действительная стоимость его доли соответствующая части стоимости чистых активов общества. На практике это выглядело так – допустим доля участнику 35% - на момент создания юридического лица его вклад был 7 рублей в 83году. Сейчас когда выходит он получает действительную стоимость доли – равна стоимости чистых активов – она считается по разному – 1. рыночная цена. 2. балансовая стоимость имущества – и вот закон ответа на этот вопрос не дает – то есть на практике возникали сложности – в частности по какой стоимости определять величину чистых активов общества – по рыночной или по балансовой. В арбитражной практике сформировалась позиция согласно которой принимается при расчетах рыночная стоимость чистых активов. В результате рассмотрения дела по данному делу – его доля оказалась больше 8 миллионов рублей. Потому что эксперты пришли к выводу. То теперь право на выход существует лишь тогда когда это предусмотрено уставом – а раньше это было предусмотрено уставом.

**4.нов.порядок совершении сделок с долями в устав.капитале ооо**

Новый порядок отчуждения доли другим участникам или третьим лицам:

По общем правилу участник вправе отчуждать долю третьим лицам. Хотя иное может быть предусмотрено уставом. Отчуждение доли участнику не требует согласия других участников. При отчуждении третьим лицам действует преимущественное право. Оно принадлежит во первых другим участникам, а во вторых если предусмотрено уставом такое право может принадлежать и самому обществу. **Правда здесь надо иметь вот что – а при дарении доли сохраняется ли преимущественное право – но что такое преимущественное право покупки – возмездное отчуждение – а дарение это безвозмездная сделка – дак вот согласно сложившейся практике при дарении доли преимущественное право не действует. Единственная возможность это запретить отчуждать третьим лицам вообще – в том числе и для самого себя – тогда надо в уставе предусматривать порядок и сроки покупки самим обществом так как весь этот порядок в законе прописан – а при выходе необходимо будет делать.**

**Изменена форма сделок по отчуждению долей** – такие сделки **требуют нотариального удостоверения**. Считаются заключенными и переход права на доля происходит именно в момент нотариального удостоверения – п.11 ст. 21. После того как нотариус удостоверил такую сделку, он обязан направить сведения в регистрирующий орган – п.14 ст. 21. А раньше была простая письменная форма и потом сразу шли в регистрирующий орган – **то есть данное нововведение направлено именно на усложнение возможности рейдерского захвата.**

**5.прав.природа решений ОУХО**

изменение в порядке управления обществом.

Органы управления в обществе бывают – высший орган – собрание и единоличный или коллегиальный орган.

Во первых расширена компетенция общего собрания участников. К ней отнесены в частности принятие решения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющему, утверждение такого управляющего и условий договора с ним. В уставе решение таких вопросов может быть отнесено к компетенции совета директоров.

Во вторых - Установленная новая обязанность исполнительного органа в течении 10 жней после составления протокола общего собрания направлять его копию всем участникам.

В третьих - Кроме того устранены противоречия между нормами ГК и законом об ООО в части определения компетенции общего собрания.

В четвертых Новый порядок обжалования решений органов управления обществом – в настоящее время установлен единый срок для оспаривания решений всех органов управления – он равен 2 месяцам со дня когда участник узнал или должен был узнать о принятом решении.

В пятых – признание решения совета директоров о созыве общего собрания недействительным не влечет за собой недействительности решений такого собрания. **Зачастую достаточно сложно формулировать исковые требования - то есть теперь надо оспаривать конкретно решение или конкретно.**

Признание решения общего собрания **об одобрении** крупной сделки или сделки с заинтересованностью недействительной автоматически **не влечет за собой признание соответствующих сделок недействительными (крупная – 25% или более уставного капитала – хотя к ним не относятся сделки осуществляемые юридическим лицом в процессе своей обычной деятельности). Без такого одобрения сделки становится оспоримой.**

В шестых – решение общего собрания принятые по вопросам не включенным в повестку дня (за исключением случая когда на общем собрании присутствовали все участники), или без необходимого для принятия решения большинства голосов **не имеют силы** независимо от обжалования в судебном порядке (п.6 ст.43). Это положение позволяет говорить о том что решение органов управления общества можно подразделить на оспоримые и ничтожные. **Возможно будет введено обязательное нотариальное удостоверение протокола общего собрания.**

Решение – юридический факт, поскольку закон связывает с его вынесением возникновение, изменение, прекращение прав и обязанностей.

Решение нельзя однозначно отнести к одной из разновидностей юридических фактов. В отличие от сделки оно вступает в силу даже тогда, когда часть участников голосовало против.

Нет единства в понимании правовой природы решений и в судебной практике.

**6. соглашения об осуществлении прав участников хозяйственного общества:**

Концепция совершенствования гражданского законодательства – было предложено дополнить данными договорами законы об АО и ООО нормами о договорах об осуществлении прав участников. Аналогичные положения существуют в других государствах и поэтому предложили и у нас.

Закон об ООО такое изменение было внесено – п.3 ст. 8. Данные соглашения не могут порождать новые права либо обязанности не предусмотренные уставом либо законом. Дополнительные права или обязанности могут возникать лишь при условии внесения соответствующих изменений в устав.

Рассматриваемые соглашения регламентируют лишь порядок осуществления корпоративных прав. Например, голосовать определенным образом, согласовывать вариант голосования с другими участниками, приобретать или отчуждать акции или доли по заранее определенной цене и так далее.

С точки зрения своей природы такие соглашения являются гражданско-правовым договором. Такие соглашения могут регламентировать порядок осуществления как имущественных так и неимущественных прав. Они обязательны только для лиц их заключивших. На новых приобретателей акций или долей они не распространяются.

Закон не предусматривает никакой ответственности за нарушение таких соглашений. Лучше определять меры ответственности в договоре. Для этих соглашений нужно в самом договоре предусматривать меры ответственности но закон сам их не устанавливает и в качестве меры ответственности за нарушение подобных соглашений может выступать выплата компенсации.

Обязательна письменная форма.

Нарушение соглашения не может являться основанием для признания недействительными решений органов общества.

Акты:

1. административные
2. сделки.

Правовая природа решений органов управления хозяйственного общества:

Решение это юридический факт поскольку закон связывает с его вынесением возникновение, изменение и прекращение прав и обязанностей.

Решение нельзя однозначно отнести к одной из разновидностей юридических фактов. Например в отличии от сделки оно вступает в силу даже тогда когда часть участников голосовала против. Нет единства в понимании правовой природы решений и в судебной практике.

Существуют три основных точки зрения:

1. решение это ненормативный акт.
2. нормативный акт локального характера.
3. сделка.

В судебной практике сформировались следующие подходы:

1. нелегитимность решения об избрании исполнительного органа не влечет недействительности сделок заключенных этим органом. Спорным является вопрос – с какого момента решение органа управления утрачивает силу? С момента вынесения судебного решения или с момента издания самого решения. В судебной практике сложилась следующая позиция – выражение воли юридического лица, совершенное его исполнительным органом до момента признания в судебном порядке порока в его образовании, признается имеющим юридическую силу.

Участнику общества принадлежат не только имущественные (участвовать в управлении, получение прибыли) но и некоторые неимущественные личные права – получать информацию.

2.спорным является вопрос с какого момента решение органа управления утрачивает силу: с момента вынесения судебного решения или с момента издания самого решения. Выражение воли юридического лица, совершенное его исполнительным органом, до момента признания в судебном порядке порока в его образовании признается имеющим юридическую силу

**7.права и обязанности участн.ООО.Реализация прав участников на ознакомлен.с доками на хоз.деятельн.общества.**

Реализация участником права на получение информации о деятельности общества:

Это право предусмотрено в частности ст.8 Закона об ООО и статья ГК.

Порядок получения информации и ознакомления с документами может определяться с уставом. Участник вправе знакомится с любым документами касающимися деятельности общества. Такая возможность должны ему предоставляться ему в течении 3 дней с момента обращения.

Ст. 50 Закона содержит перечень документов которые общество обязано хранить.

Согласно арбитражной практике участник может знакомится со всеми документами а не только с перечисленными в ст. 50. Например – документ по проведенным налоговым проверкам, все договоры, сведения о предоставленных кредитах и займах, годовые отчеты и так далее.

Общество обязано предоставить копии всех документов по требованию при этом плата не может превышать затрат на их изготовление.

Различается позиция судов относительно права на ознакомление с трудовыми договорами. По вопросу о том обязано ли общество предоставить копии документов регулирующих трудовые отношения между обществом и его работниками существует две позиции:

1. общество не обязано предоставлять по требованию участника данные документы. Так как существуют ограничения на передачу персональных данных.
2. общество обязано предоставить копии таких документов.

Общество не обязана предоставлять по требованию его участника копии документов которые не составлялись или которых нет в наличии.

Общество не обязано предоставлять участнику документы содержащие информацию об изменениях внесенных в учредительные документы.

Ранее общество обязано было предоставлять только копии учредительных документов до середины 2009 а копии иных документов могло не представлять.

Классификация юридических лиц:

1. объединения лиц – товарищества, производственный кооператив.
2. объединения капиталов – ОАО и другие.
3. ООО – занимает промежуточное положение.
4. **Изменения внесенные в закон о государственной регистрации юридических лиц и ИП:**

В ЕГРЮЛ содержаться следующие сведения:

1. о размерах и номинальной стоимости долей участников. На обществах лежит теперь новая обязанность – ведение списка участников. Обязанность по ведению этого списка возлагается на исполнительный орган. При расхождениях сведений в ЕГРЮЛ и сведений в списке участников право на долю устанавливается на основании сведений содержащихся в ЕГРЮЛ.
2. наименование либо личные данные исполнительного органа. Если управление передано управляющему или управляющей организации то указываются сведения об этих субъектах.
3. сведения о передаче долей в залог или об ином их обременении.
4. Также указываются сведения о лице осуществляющим управление долей переходящей в порядке наследования.
5. регистрирующий орган не проверяет на предмет соответствии ФЗ или иным нормативным актам форму представленных документов (за исключением заявления о гос. регистрации) и не проверяет содержащиеся в представленных документах сведения.
6. сведения о всех изменениях внесенных в учредительные документы.

**8. Наследование доли в уставном капитале ООО:**

По общему правилу доля умершего участника переходит по наследству.

Уставом может быть предусмотрена необходимость получения согласия других участников на переход доли к наследникам.

Переход доли по наследству может быть уставом запрещен.

Если переход доли запрещен либо требуется согласие и оно не было получено то доля переходит к обществу а наследника выплачивается действительная стоимость доли. Действительная стоимость доли пропорционально стоимости чистых активов – определяется на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период предшествующий дня смерти участника. Стоимость чистых активов определяется исходя из рыночной стоимости имущества.

**9. Защита прав кредиторов наследодателя и иных заинтересованных лиц**

Взыскание задолженности умершего заемщика с поручителя:

При заключении кредитных договоров широко применяется такой способ обеспечения как поручительство. Если в договоре поручитель согласился отвечать за нового должника, тем самым он принял обязанность отвечать и за наследника. Если такого условия в договоре нет, то поручительство со смертью заемщика прекращается. Поручительство является акцессорным обязательством. Оно зависит от основного обязательства, в частности с прекращением основного обязательство прекращается и поручительство (залог, задаток, неустойка, кроме банковской гарантии).

Ответственность наследников по долгам умершего ограничена стоимостью наследственного имущества. Поэтому если наследство отсутствует, либо имущества недостаточно, то на наследников, ответственность по долгам умершего не переходит. Возникает вопрос будет ли в этом случае отвечать поручитель? Нет, так как поручительство прекращается с прекращением основного обязательства. Указание Верховного суда РФ (основание пункт 1 статьи 416 - прекращение обязательства невозможностью исполнения - но эта статья неприменима к родовым обязательствам, в гражданском кодексе не указывается такой способ прекращения обязательств как прекращение ввиду отсутствия у умершего лица имущества, хотя данный способ существует). Использование поручительства для обеспечения кредитных договоров эффективно лишь при условии, что у наследодателя есть имущество.

**10…………….**

В четвертых Новый порядок обжалования решений органов управления обществом – в настоящее время установлен единый срок для оспаривания решений всех органов управления – он равен 2 месяцам со дня когда участник узнал или должен был узнать о принятом решении.

**11…………………**

Наследство – совокупность имущественных прав и обязанностей умершего. Согласно ч. 2 ст. 1112 неимущественные права по наследству не переходят. Данное положение подвергается критике и в современных комментариях к ГК и в другой литературе, т.к. отдельные неимущественные права все же переходят по закону. Вместе с тем в ряде законов законодатель специально указывает на переход имущественных прав по наследству – специальные нормы (Постановления Правительства от 25.12.2009 п. 7: право на компенсацию остатков вкладов принадлежит наследникам на основании документов, подтверждающих их право на наследство; такие постановления издаются ежегодно во исполнение закона 1995года; ФЗ об участии в долевом строительстве, ст. 4: в случае смерти гражданина участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, застройщик не в праве отказать таким наследникам во вступлении в договор, существующие на день открытия наследства участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре входят в состав наследства).

Размер наследственной массы с момента открытия наследства до момента принятия может изменяться, например, за счет начисления дивидендов на акции, изменения курса ценных бумаг и т.д., но согласно закону состав и стоимость наследственной массы определяется на день открытия.

Принятие наследства

1. путем подачи заявления нотариусу

2. путем совершения фактических действий

Существует одна статья в ГК а подробные правила содержатся в методических рекомендациях по оформлению наследственных прав. Они изданы Правлением Федеральной нотариальной палаты. В них даются важные пояснения и уточнения: объем документов необходимых для удостоверения наследственных прав зависит от времени обращения к нотариусу и от личности обратившегося. В полном объеме документы, удостоверяющие наследственные права истребуются нотариусом при выдаче свидетельства о праве на наследство. Для принятия наследства достаточно подачи заявления о принятии наследства. Такое заявление принимается без каких-либо иных документов. Нотариус разъясняет какие документы нужно представить в дальнейшем. Изначально необходима справка с последнего места жительства умершего и свидетельство о смерти. Получение свидетельства это не обязанность а право наследника. Никаким сроком реализация этого права не ограничивается, если наследник подал заявление или фактическими действиями примет.

 Наследование квартиры:

1. кадастровый паспорт

2. договор о приватизации либо свидетельство о праве собственности

3. если ранее перешло по наследству - свидетельство о праве на наследство.

Если наследодатель успел подать документы на приватизацию, то наследники могут завершить этот процесс.

Фактическое принятие наследства.

В ГК указан небольшой перечень действий, которые могут свидетельствовать о фактическом принятии наследства. В методических рекомендациях этот перечень максимально расширен. Следующие действия свидетельствуют о фактическом принятии наследства:

Направленные на сохранение имущества и обеспечивающие его нормальное использование

Направленные на защиту от посягательств и притязаний третьих лиц (например, перенесение каких-либо вещей из квартиры умершего в квартиру наследника)

Передача или принятие имущества умершего на хранение

Установление дополнительных запоров в помещении в котором находится имущество наследодателя

Принятие наследства может производиться как при владении так и без владения наследственным имущество (например, осуществление ремонта, сдача в в аренду), уплата его долгов.

Оплата наследником из своих средств расходов на содержание наследственного имущества (оплата налогов, коммунальных платежей, оплата ремонта автомобиля, квартиры, дачи, покупка корма для домашних животных).

 Документы, свидетельствующие о фактическом принятии наследства:

1. справки управляющих компаний и ОМСУ, ОВД о совместном проживании наследника с наследодателем на день смерти последнего или о проживании наследника в наследуемом жилом помещение.

2. справки ОМСУ, органов управления жилищных, дачных, гаражных кооперативов об использовании наследником имущества, входящего в состав наследства.

3. квитанции об уплате налоговых, страховых, коммунальных платежей.

4. договоры с ЮЛ о проведении капитального ремонта

5. квитанции о возврате кредита полученного наследодателем.

**12. Наследование выморочного имущества.субьекты,органы,осущ функ.по принятию наследства**

До 2007 года наследовать выморочное имущество могла только РФ, затем в ст. 1151 ГК были внесены изменения - согласно которым выморочное имущество в виде жилых помещений переходит в собственность муниципальных образований, а также городов Москва и Санкт-Петербург. Данная статья предусматривает принятие специального закона о наследовании выморочного имущества. Пока такого закона нет. Методические рекомендации подчеркивают: свидетельство выдается только представителю органа власти, уполномоченному принимать такое имущество в порядке наследования. В настоящее время функции по принятию выморочного имущества постановлением правительства от 5 июня 2008 года № 432 возложены на Росимущество. В то же время функции связанные с учетом, оценкой и реализацией такого имущества закреплены за налоговыми органами. В то же время с 2007 года эти органы не осуществляют работ с жилыми помещениями, входящими в выморочное имущество. При осуществлении работы с выморочным имуществом налоговые органы руководствуются положением о порядке учета, оценки и реализации конфискованного, бесхозяйного имущества, имущества, переходящего в порядке наследования к государству и кладов, Утверждено постановлением Минфина СССР от 19 декабря 1984 года.

**13. Принятие наследства:**

Существуют два способа:

1. путем подачи заявления нотариусу
2. путем совершения фактических действий.

Подробные правила о принятии наследства содержатся в Методических рекомендациях по оформлению наследственных прав.

Такие методические правила были изданы правлением федеральной территориальной палаты.

В них даны очень важные пояснения:

– объем документов необходимых для удостоверения наследственных прав зависит от времени обращения к нотариусу и от личности обратившегося. В полном объеме документы удостоверяющие наследственные права истребуются нотариусом при выдаче свидетельства оправе на наследство.

Для принятия наследства достаточно подачи заявления о принятия наследства. Такое заявление принимается без каких либо иных документов.

При этом разумеется нотариус разъясняется обратившемуся какие документы необходимо будет представить в дальнейшем.

Изначально необходимы: 1. справка с последнего места жительства умершего и 2. свидетельство о смерти.

Получение свидетельства это не обязанность а право наследника. Никаким сроком реализация этого права не ограничивается. Значит если наследник подал заявление либо фактически принял наследство о это его дело когда он получит свидетельство в дальнейшем.

При наследовании квартиры:

1. кадастровый паспорт.
2. договор о приватизации либо свидетельство о праве собственности
3. если умершему данное имущество переело по наследству то может понадобится свидетельство о праве на наследство.
4. **не приватизированная квартира не входит в состав наследства**. Единственное что можно – практика говорит что если умерший подал до смерти документы на приватизацию то наследники могут закончить данную процедуру.

Фактическое принятие наследства:

Если смотреть ГК:

Там совсем короткий перечень действий которые могут свидетельствовать о фактическом принятии наследства. В методических рекомендациях этот перечень максимально расширен. Следующие действия свидетельствуют о фактическом принятии наследства:

1. действия направленные на сохранение имущества и обеспечивающие его нормальное использование.
2. направленные от защиту от посягательств и притязаний третьих лиц. Например перенесение каких либо вещей из квартиры умершего в квартиру наследника. Передача или принятие имущества на хранение. Установление дополнительных запоров в помещении в котором находится имущество наследодателя.
3. принятие наследства может производится как при владении так и без владения наследственным имуществом. Например: осуществление ремонта. Сдача в аренду имущества наследодателя. Уплата его долгов и так далее.
4. также к действиям свидетельствующим о принятии наследства можно отнести оплата наследником своих средств расходов на содержание имущества (оплата, налогов, закупка корма для домашних животных и так далее).
5. иные

Документы свидетельствующие о фактическом принятии наследства:

1. Справки управляющих компания и органов местного самоуправления, ОВД, о совместном проживании наследника с наследодателем на день смерти последнего или Ио проживании наследника в наследуемом жилом помещении.
2. справки ОМС, органов управления жилищных, дачных, гаражных кооперативов об использовании наследником имущества входящего в состав наследства.
3. квитанции об уплате налоговых, страховых, коммунальных платежей.
4. договоры с юридическими лицами о проведении капитального ремонта.
5. квитанция о возврате кредита полученного наследодателем.
6. иные

.

**14.Завещание как основание наследования**

Документ, который содержит распоряжение лица своим имуществом на случай смерти. ГК допускает существование отрицательных завещаний, то есть таких в которых наследства лишаются все наследники. Завещание это односторонняя сделка. Теоретически для его оспаривания могут применятся большинство оснований для недействительности сделок предусмотренных ГК. На практике исключительно по статье 177 - недействительность сделок, совершенных гражданином не способным понимать значение своих действий или руководить ими. В бюллтенене сдебной практики по гражданским делам Свердловского облсуда за второй квартал 2008 года сказано, во всех случаях когда по обстоятельствам дела необходимо выяснить психическое состояние лица в момент совершения им определенных действий, должна быть назначена судебно-психиатрическая экспертиза. Помимо заключения эксперта во внимание принимаются показания свидетелей. Но если мнение этих лиц расходятся то суд отказывает в иске. Нотариусов также привлекают к участию в таком процессе.

**Форма завещания**:

В законе зареплен приоритет нотариальной формы удостоверения завещаний. Новеллой является возможность а в некоторых случаях необходимость привлечения свидетелей для удостоверения завещаний. Если закрытое - обязательно. Ранее существовали специальные инструкции о порядке удостоверения завещаний некоторыми должностными лицами - журнал о регистрации завещаний. В настоящее время они не действуют и вероятность возникновения споров, если завещание удостоверено не нотариусом, а ДЛ, возрастает. Проблема:завещание может быть составлено в любом месте, и если наследникам ничего об этом неизвестно, то его сложно обнаружить. Если не по месту открытия - необходимо обратиться к нотарису где оно хранится нужно сделать отметку о том что оно не отменено и не изменено.

**15…….**

***4 часть***

***Дмитриев***

**1. Владение как ГП категория. Проблема совершенствования зак-ва о владельческой защите.**

Владение - право (правомочие) или факт. Зак-во - право, а в концепции - факт, позиция ученого и Димитриева.

Категория владения получила всестороннее освещение в отечественной цивилистической науке. Существует несколько подходов:

1. Бевзенко Р.С. - как правомочие, как обладание -то есть фактическое господство над вещью, как основа ограниченных вещных прав

2. Покровский И.А. - акцентировал внимание на том, что защита владения предопределяется защитой самой человеческой личности от посягательств из вне.

3. Мейер Д.И. - владение как фактическое состояние и владение как составную часть ПС, то есть правомочие.

4. К.И. Скловский - факт и только факт.

С практической т.зр. Важными являются те правовые последствия, которые наступают в зависимости от того, что мы понимаем под владением. В рамках концепции развития гражданского законодательства предлагается уницифицировать понятие владения - рассматривать его как фактическое господство над вещью. Основные положения концепции сводятся к:

1. владение есть фактическое основание а не право

2. так как владение не является правом, возможно владение вещью, не отвечающей всем тем условиям, которые предъявляются к объекту права. - например, строящиеся объекты, до возникновения на них ПС или объекты, изъятые из гражданского оборота.

3. так как владение не является правом, оно не подлежит государственной регистрации

4 . владение в том числе получение владения должно быть доступно недееспособным

5. для получения владения необходимы фактические, а не юридические действия.

6. владельческая защита должна быть как можно более оперативной, ее эффективность должна заключаться прежде всего в том, что истец освобождается от обязанности доказать свое право на вещь, учитывая оперативность владельческой защиты, ее срок, может быть установлен меньшим, чем обычный (1 год с момента утраты владения)

7. в связи с введением владельческой защиты должна отпасть необходимость предоставления возможности в предъявлении виндикационного и негаторного иска законным владельцем.

8. в отношении использования средств владельческой защиты против административных органов предоставление такой возможности должно быть закреплено только в том случае, если административные органы действуют вне рамок своей компетенции.

**2. Проблемы «соседского права».**

Понятие СП носит в определенной степени условный характер - нормы СП относятся к категории законных ограничений ПС в пользу определенных лиц - соседей. Они ограничивают право собственности, потому что стесняют собственника в осуществлении определенных правомочий, которые могли бы осуществляться в полной мере, если бы не соответствующие постановления закона. Нормы СП содержатся на сегодня в зак-ве ряда государств, в частности германии, канады (Квебек), содержались в проекте гражданского уложения Российской империи. В действующем российском зак-ве как таковых, этих норм нет.

В концепции гражданского законодательства предлагается предусмотреть правила, устанавливающие ограничения ПС, направленные на защиту интересов собственника соседних земельных участков, и регулирующие возникающие между ними в связи с этим отношения. Собственник земельного участка не вправе запретить воздействие исходящих с другого земельного участка запахов, дыма, копоти, шумов, вибрации, иных подобных воздействий, если они не влияют или влияют не существенно на использование его участка. Если владелец соседнего земельного участка выходит за указанные пределы, собственник вправе предъявить к нему негаторный иск об устранении нарушений. Кроме того, предлагается предусмотреть:

1. установить обязанность собственника соседнего участка не возводить строения существование которых будет иметь своим следствием недопустимого воздействия на другой земельный участок.

2. установить обязанность собственника соседнего участка, не углублять свой земельный участок, таким способом, что грунт соседнего участка лишится опоры,

3. установить право собственника соседнего участка срезать и оставлять себе корни дерева или куста, проникшие с соседнего участка,

4. предусмотреть право собственника соседнего участка оставлять себе плоды, упавшие с дерева или куста, расположенных на соседнем участке.

5 предусмотреть право 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.

6. предоставить собственнику земельного участка право требовать от собственника соседнего участка его участие в строительстве либо расходах на строительство общей стены, изгороди между земельными участками.

**3. Приобретение права собственности на самовольную постройку. Проблемы законодательного регулирования и правоприменительной практики.**

Самовольная постройка - это недвижимое имущество, обладающее определенными признаками:

1. недвижимое имущество, возведенное на земельном участке, не отведенном для строительства, а например из земель иной категории,

2. недвижимое имущество, возведенное без получения разрешения на строительство, либо в отсутствии акта ввода объекта в эксплуатацию,

3. возведенное с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил

Для признания объекта - необходим лишь один признак.

Последствия признания СП: распространение на соответствующий объект определенного правового режима, который исключает возможность признания самовольной постройки объектом права собственности, а также иного права, и предполагает ,что самовольная постройка не может являться объектом гражданского оборота.

Высшие судебные инстанции, развивая это положение указывают на невозможность включения самовольной постройки в наследственную массу, однако как отмечает Пленум ВС/ВАС к наследникам может перейти право требования признания права собственности на самовольную постройку, в том случае, если к этим же наследникам переходит право собственности или право пожизненного наследуемого владения на земельный участок.

Положения статьи 222 ГК РФ распространяются в том числе на самовольную реконструкцию, в результате которой возник новый объект недвижимости, а также на самовольное возведение объектов незавершенного строительства.

Приобретение ПС на самовольную постройку возможно при соблюдении следующих условий - в совокупности:

1. сохранение постройки не нарушает права иных лиц

2. сохранение постройки не создает угрозы жизни и здоровью граждан, в том числе проживающих в строении

3. наличие у истца вещных прав на земельный участок на котором осуществлена постройка - как правило право собственности.

В концепции предлагается предусмотреть, что наличие вещных прав на земельный участок не является обязательным условием.

4. наличие факта создания объекта недвижимости соответствующим лицом - это должен доказать истец. С помощью документов, подтверждающих строительство

5. отсутствие существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил.- это закреплено в судебной практике.

6. наличие обстоятельств подтверждающих что истец обращался за получением разрешения на строительство, однако уполномоченный орган незаконно отказал в его выдаче. - позиция высших судов и практики.

Истец и ответчик

Истец - статья 222 - лицо обладающее вещным правом на земельный участок.

Ответчик- если самовольная постройка была осуществлена на земельном участке не принадлежащим застройщику. Однако на ее создание было получено необходимое разрешение - то истец - обладатель вещного права на земельный участок, а ответчик - застройщик.

Если на земельном участке, принадлежащее застройщику но на ее создание не было получено разрешение то в качестве истца должен выступать застройщик, а ответчик - ОМСУ, на территории которого находится самовольная постройка

Если СП была осуществлена на земельном участке не принадлежащем застройщику и на ее создание не были получены необходимые разрешения - в качестве истца должен выступать обладатель вещного права на земельный участок в качестве ответчика - застройщик и ОМСУ.

 В концепции предлагается ограничить круг лиц, которые могут заявлять требования о сносе самовольной постройки: собственник земельного участка, на котором осуществлена данная постройка, лица, чьи права и законные интересы нарушаются строительством самовольной постройки, а также уполномоченный госорган. В развитие этих положений Пленум ВС и ВАС указывают, что в качестве лица может выступать любое заинтересованное лицо, в том случае, если требование о сносе самовольной постройки заявляется в частных интересах, если в публичных интересах - то прокурор, или уполномоченный законом госорган. Кроме того высшие судебные инстанции конкретизируют положения, определяющие круг лиц, которые выступают или могут выступать ответчиком: лицо, осуществлявшее постройку, если привлекались подрядчики - то заказчик. Но есть исключения, если самовольная постройка находится во владении лица, не осуществлявшего его постройку, то ответчиком должно выступать лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной, например, приобретатель самовольной постройки. В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, в данном случае должны привлекаться лица, правами которых обременена самовольная постройка. По действующему законодательству требование о сносе самовольной постройки удовлетворяются в том случае, если соответствующая постройка отвечает признакам самовольной. В концепции предлагается предусмотреть, что если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, то требование о ее сносе может быть удовлетворено при наличии следующих условий:

1. если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц

2. если сохранение постройки создает угрозу жизни и здоровью граждан,

3. если постройка осуществлена на земельном участке строительство на котором запрещено законом.

Пленум ВС и ВАС в развитии положении статьи 222 ГК выработал определенную позицию - требование о сносе самовольной постройки может быть удовлетворено и в том случае, если право собственности на данную постройку зарегистрировано в установленном законом порядке, более того, решение суда о сносе самовольной постройки является основанием прекращения любых прав на данную постройку.

**4. Приобретение права собственности добросовестным приобретателем. Проблемы законодательного регулирования и правоприменительной практики.**

п.2 абз. 2 ст. 223 ГК - Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Разработчики Концепции предлагают усовершенствовать данную модель - предусмотреть правила приобретения права собственности добросовестным приобретателем, как в отношении движимого, так и недвижимого имущества. Высшие судебные инстанции закрепляют в постановлении плена №10/22: добросовестный приобретатель может стать собственником имущества в 2 случаях:

1. когда вступило в силу решение суда об отказе в удовлетворении иска об истребовании имущества

2. когда прежний собственник в суд не обращался и основания для его удовлетворения отсутствуют.

Сославшись на п. 1 ст. 6 ГК распространили правило на движимые вещи. Право возникает с момента передачи вещи. Поскольку первоначальный приобретатель становится собственником не вправе истребовать имущества и в том случае, когда оно перешло последующему приобретателю по безвозмездной сделке.

**5.Приобретение права собственности в силу приобретательной давности. Проблемы законодательного регулирования и правоприменительной практики.**

Статья 234 ГК

Условия признания права собственности в силу приобретательной давности:

1. добросовестность владения, как указывается в постановление № 10/22 добросовестность должна определяться на момент получения владения, то есть на момент получения владения лицо не должно знать об отсутствии основания у него возникновения ПС на соответствующее имущество. Концепция исходит из необходимости исключения данного условия (ее сложно доказать, плюс чтобы облегчить возвращение вещи в гражданский оборот).

2. открытость - лицо не скрывает факта нахождения имущества у него от третьих лиц.

3. непрерывность владения в течение срока приобретательной давности - владение не должно прекращаться в течение всего срока приобретательной давности, при этом как указывают высшие судебные инстанции не прерывает давностного владения: передача имущества во временное владение другому лицу, переход имущества в порядке универсального и сингулярного правопреемства, а также завладение имуществом другим лицом, если иск давностного владельца об истребовании имущества у этого лица удовлетворен.

В концепции предлагается увеличить срок приобретательской давности - на недвижимое имущество - 30 лет, начала течения этого срока должно определяться моментом завладения имущества. В постановлении Пленума уточнено применение пункта 4 статьи 234 ГК и указано, что в данном пункте закреплено специальное основание для течения срока приобретательной давности оно действует в том случае, если собственнику отказано в удовлетворении виндикационного иска в связи с пропуском срока исковой давности, в этом случае срок приобретательной давности начинает течь с момента истечения срока исковой давности.

4. владел имуществом как своим собственным, в данном случае владение не должно основываться на каком либо договорном основании. В случае если объектом в отношении которого приобретается право собственности в силу приобретательной давности является недвижимое имущество, то отсутствие государственной регистрации права собственности на данное имущество не является препятствием для признания права собственности в силу статьи 234. однако в отношении данного имущества должен быть проведен государственный кадастровый учет.

5. Право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено как на бесхозяйное имущество, так и на имущество имеющее собственника.

Процессуальные аспекты:

На сегодня существует 2 порядка рассмотрения данных дел:

1. если прежний собственник известен- то исковое производство путем предъявления иска о признании права, ответчиком выступает прежний собственник

2. если прежний не известен дело рассматривается в порядке особого производства, либо в рамках производства арбитражным судом по отдельным категориям дел. Дело рассматривается путем подачи заявления об установлении факта добросовестного открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности. Если имущество недвижимое то в качестве заинтересованного лица - государственный регистратор.

Решение суда как в первом так и во втором случае является основанием для регистрации ПС в ЕГРправ. Для удовлетворения своих требований давностный владелец по действующему законодательству имеет право на защиту своего владения применительно к правилам статей 301, 304 ГК РФ. В соответствии с концепцией - давностному владельцу будет предоставляться владельческая защит, а использовать вещно-правовые способы защиты он уже не сможет.

**6. Проблемы применения зак-ва об истребовании имущества из чужого незаконного владения, а также об использовании иных вещно-правовых способов защиты.**

УСЛОВИЯ ИСТРЕБОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА ИЗ ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ И ОСНОВАНИЯ ОТКАЗА В УДОВЛЕТВОРЕНИИ ДАННЫХ ТРЕБОВАНИЙ

Условия, при которых истребование имущества из чужого незаконного владения допускается законом, предусмотрено ст. 302 ГК РФ. Кроме того, существуют разъяснения высших судебных инстанций, которые в определенной степени дополняют и развивают указанные положения:

1. наличие права собственности на имущество, находящегося во владении ответчика, обязанность доказывания лежит на истце, доказывается с помощью любых, предусмотренных процессуальным зак-вом доказательствах. Если право на имущество зарегистрировано в ЕГР то необходимо выписку из реестра. Если истребуется движимое имущество и основанием возникновения права собственности истца является ничтожная сделка и отсутствуют иные основания возникновения права собственности, то суд должен отказать истцу в удовлетворении заявленных требований, в связи с тем, что истец не подтвердил наличие у него права собственности на истребуемое движимое имущество.

2. возмездность приобретения имущества добросовестным приобретателем: обязанность доказывания лежит на ответчике, опровержением возмездности является ситуация при которой встречное предоставление в полном объеме за передачу спорного имущества на момент, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неправомерности отчуждения не было получено отчуждателем. Как отмечают высшие судебные инстанции - внесение имущества в качестве вклада в уставный (складочный) капитал должно признаваться возмездным приобретением, наличие возмездности не требуется, если имущество перешло от первоначального добросовестного возмездного приобретателя к последующему добросовестному приобретателю. Последующий добросовестный приобретатель может получить имущество и по безвозмездной сделке

3. добросовестность приобретателя: обязанность доказывания лежит на ответчике. Условие добросовестности - действительность сделки, по которой приобретается владение спорным имуществом во всем, кроме того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем - отсутствие в ЕГРП сведений, свидетельствующих об отсутствии ПС у отчуждателя, а также о наличии спора в отношении имущества. Кроме того, условием является отсутствие у приобретателя информации о неуправомоченности отчуждателя (необходимо, чтобы приобретатель принял все разумные меры, для выяснения наличия у отчуждателя соответствующих правомочий). При этом истец вправе опровергнуть добросовестность приобретателя, доказав, что при совершении сделки приобретатель д.б. усомниться в праве продавца на отчуждении имущества. Как отмечается в ПП ВС/ВАС: если спорное имущество было продано нескольким лицам-сообладателям, то для истребования имущества достаточно доказать недобросовестность хотя бы одного из них.

4. выбытие имущества помимо воли: обязанность доказывания лежит на истце необходимо установить была ли воля собственника на передачу владения (недействительность сделки во исполнение которой передано имущества не свидетельствует само по себе о выбытии имущества помимо воли лица, совершившего сделку)

ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ВИНДИКАЦИИ

Как отмечается в судебной практике в качестве истца может выступать собственник, или законный владелец имущества, в качестве ответчика - должно выступать лицо во владении которого данное имущество находится. Если во время судебного разбирательства спорное имущество было передано ответчиком другому лицу во временное владение, то это лицо привлекается в качестве соответчика. Евли во время разбирательства спорное имущество было отчуждено другому лицу то должна осуществляться замена ненадлежащего ответчика надлежащим (отчуждатель привлекается в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, на стороне ответчика). Кроме того, если имущество приобретено несколькими лицами - множественность на стороне покупателя, то эти лица выступают в качестве соответчика. Кроме того как отмечается в судебной практике по ходатайству лица суд может принять следующие обеспечительные меры:

1. передать спорное имущество на хранение (судебный секвестор)

2. запретить ответчику распоряжаться или пользоваться спорным имуществом,

3. запретить государственному регистратору изменять запись в ЕГРП

РАЗГРАНИЧЕНИЕ ВИНДИКАЦИОННЫХ И ИНЫХ ТРЕБОВАНИЙ

Виндикационный иск не может быть предъявлен в следующих случаях:

1. если между истцом и ответчиком существуют договорные отношения

2. если между истцои и ответчиком существуют отношения, связанные с применением последствий недействительности сделки - реституционные отношения

3. при необходимости признания публичных торгов проведенных в порядке, установленном для исполнения судебных актов, недействительными (споры о признании таких торгов недействительными рассматриваются по правилам, установленным для признания недействительными оспоримых сделок).

НЕГАТОРНЫЙ ИСК

Статья 304 ГК РФ.

При предъявлении негаторного иска истцу необходимо доказать, что он:

1. является собственником или титульным владельцем имущества

2. что действия ответчика нарушают его право собственности или законное владение, либо имеется реальная угроза соответствующих нарушений

Ответчику необходимо доказать: что его действия не нарушают прав истца, например в случае возведения ответчиком строения соблюдены градостроительные и строительные нормы и правила, при этом как отмечается в судебной практике - отсутствие возражений предыдущего собственника имущества против соответствующего нарушения не может являться основанием для удовлетворения требований нового собственника. Принимая решение суд может запретить ответчику совершать определенные действия, например осуществлять определенные действия, либо может обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца (например, снести строение). При удовлетворении заявленных требований не имеет значения на своем или на чужом объекте недвижимости ответчик совершает действия, нарушающие права истца.

ИСК ОБ ОСВОБОЖДЕНИИ ИМУЩЕСТВА ОТ АРЕСТ

Арест может быть наложен в порядке обеспечения иска, или в порядке обращения взыскания на имущество должника во исполнение решения суда. Данные споры рассматриваются по правилам искового производства. Заявление об оспаривании постановления судебного пристава-исполнителя не могут иметь место. В качестве истца может выступать собственник или иной законный владелец, а также любое заинтересованное лицо, например, невладеющий залогодержатель, в качестве ответчика выступает должник, у которого произведен арест, и те лица, в интересах которых наложен арест на имущество. В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора должен быть привлечен судебный пристав-исполнитель.

Особенности: в случае наложения ареста арбитражным судом в порядке обеспечения иска заинтересованное лицо вправе обратиться с ходатайством об отмене обеспечительных мер в АС их принявший.

ОСОБЕННОСТИ ЗИЩИТА ПХВ И ПОУ ГУП МУП И УЧРЕЖДЕНИЙ

В качестве истца по данной категории дел может выступать унитарное предприятие, учреждение, в этом случае суд привлекает собственника имущества унитарного предприятия или учреждения к участию в деле. Кроме того в качестве лица может выступать собственник имущества унитарного предприятия или учреждения (в этом случае суд извещает унитарное предприятие или учреждение о предъявлении иска в защиту его вещного права). Срок исковой давности при предъявлении соответствующих требований должен исчисляться со дня когда о нарушении права стало известно унитарному предприятию или учреждению. Принимая решения, суд осуществляет присуждение в пользу унитарного предприятия или учреждения. Особое правило:

1. мировое соглашение и отказ от иска возможны лишь в случае, когда на это выражено согласие как собственника имущества, так и унитарного предприятия или учреждения.

2. в случае отказа от иска, либо отказа в иске, собственнику имущества унитарное предприятие или учреждение не вправе обратиться с иском о том же предмете и по тем же основаниям к этому же ответчику.

**7. Проблемы совершенствования законодательства о защите прав на недвижимое имущество.**

ЗАЩИТА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ИМЕЕТ РЯД ОСОБЕННОСТЕЙ. Данные особенности обусловлены прежде всего тем, что права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации, и соответственно защита права возможна путем оспаривания соответствующей регистрации, как отмечается в Концепции развития гражданского законодательства защита вещного права на недвижимость, если оно зарегистрировано в ЕГРП за другим лицом должна осуществляться посредством предъявления иска о признании права и отмене госу…..

Судебная практика исходит из того, что основным иском, который носит общий характер, является иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права. Разновидностью данного иска является иск о признании права, иск об истребовании недвижимого имущества, иск о применении последствий недействительности сделки, а также иски о признании права или обременении отсутствующим. В качестве ответчика по данной категории дел должно выступать лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение, также в качестве ответчиков могут выступать стороны зарегистрированной сделки. В том случае, если иск предъявлен к государственному регистратору суд должен осуществить замену ответчика, поскольку государственный регистратор может быть привлечен к участию в деле только в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора. При обращении в суд истец должен представить выписку из ЕГРП, а если право не зарегистрировано в реестре, то справку или иной документ, выданный государственным регистратором и свидетельствующий об отсутствии зарегистрированного права на спорный объект недвижимости. Как указывается в Постановлении № 10/22 до предъявления иска в суд, истец не обязан обращаться к государственному регистратору с заявлением о регистрации права или обременения, поскольку обязательный досудебный порядок урегулирования спора в данном случае не предусмотрен, течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. При этом исковая давность не распространяется на случай, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения. Таким образом, из-под действия сроков исковой давности изъяты почти все требования, за исключением виндикационного иска, на который исковая давность распространяется, как отмечается в судебной практике, если право на недвижимость зарегистрировано в ЕГРП оно не подлежит оспариванию по правилам главы 25 ГПК, главы 24 АПК, за исключением если государственным регистратором были допущены нарушения и при этом отсутствует спор о праве на недвижимость, а изменение записи в ЕГРП, не повлечет нарушения прав и интересов других лиц. Кроме того, отказ государственного регистратора может быть обжалован в порядке предусмотренном главой 25 ГПК, 24 АПК, в том случае, если государственный регистратор отказывается совершить регистрационные действия в отношении недвижимого имущества, права на которое еще не зарегистрировано. Принимаемый суд. Акт является основанием для внесения записи в ЕГРП, однако наличие судебного акта не освобождает от предоставления на государственную регистрацию иных документов, не являющихся правоустанавливающими.

ИСК О ПРИЗНАНИИ ПРАВА

В качестве истца - лицо, считающее себя собственником, находящегося в его владении недвижимого имущества право на которое зарегистрировано за иным субъектом. Для удовлетворения иска необходимо доказать наличие права собственности, данный иск может быть удовлетворен в следующих случаях:

1. если сделка в отношении спорного имущества была зарегистрирована, а право нет.

2. права на спорное имущество возникли до момента вступления в силу закона о регистрации и не регистрировались в соответствии с данным законом

2. если права возникли независимо от их регистрации - выплата пая, открытие наследства, завершение реорганизации ЮЛ.

**8. Юридическая конструкция общей собственности в российском гражданском праве**

Концепция предлагает внести ряд положений направленных на совершенствование юридической конструкции общей собственности в ГП. Предлагается допустить существование общей собственности в силу договора, по которому единоличный собственник допускает к участию в своем праве других лиц. При этом необходимо установить правила препятствующие неограниченному дроблению долей, а также правило о том, что доля в праве собственности не может принадлежать двум и более лицам. Применительно к обороту доли в праве собственности необходимо допустить возможность отчуждения части доли, путем ее дробления. В концепции отмечается что целесообразно разработать развернутые правила касающиеся соглашения о порядке владения и пользования общим недвижимым имуществом. Необходимо установить, что условия данного соглашения не должны нарушать прав и интересов сособственников, в частности условия о предоставлении сособственнику во владение и пользование части недвижимого имущества явно несоразмерной его доле, должно признаваться недействительным. Соглашение о порядке владения и пользования общим недвижимым имуществом должно заключаться в письменной форме и подлежать госрегистрации, при этом условия этого соглашения должны быть обязательны для каждого последующего сособственника. То есть переход доли в ПС другому лицу не должен оставаться основанием для изменения или прекращения данного соглашения. Кроме того, концепция предлагает уменьшить количество случаев возникновения общей совместной собственностью, ограничившись общей совместной собственностью супругов. В постановлении пленумов уточнено применение пункта 3 статьи 250 - при продаже доли с нарушением преимущественного права покупки участник долевой собственности имеет право в течение 3 месяцев со дня когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя. С точки зрения правовой природы указанный 3месячный срок относится к сокращенным срокам исковой давности.

\*\*\*Скловский К.И. Комментарий к постановлению Пленумов № 10/22.

**9. Право собственности на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома.**

ПКС 2010 года - собственники помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не сформированы вправе в индивидуальном порядке обращаться в уполномоченные органы с заявлением о формировании этих земельных участков. Такое заявление является основанием формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

ППВС/ВАС 29.04.2009 года.

В концепции развития гражданского законодательства указывается на необходимость установления в законе правила, согласно которому с момента приобретения в частную собственность хотя бы одного помещения зданий государство и МО не вправе распоряжаться земельным участком занятым зданием и необходимым для его использования. В развитии этого ВС и ВАС сформулировали следующее положение, если в отношении земельного участка не проведен государственный кадастровый учет, то земля под многоквартирным домом находится в собственности публично-правового образования, однако собственник в этом случае не вправе распоряжаться землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок. В свою очередь собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации многоквартирного дома, в этом случае, собственники помещений выступают в качестве законных владельцев земельного участка и имеют право на защиту своего владения в том числе против собственника - ст. 305 ГК.

**10 Понятие и виды ограниченных вещных прав, общая характеристика в контексте предложений, сделанных Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства.**

Концепция развития гражданского законодательства предлагает с одной стороны расширить перечень ограниченных вещных прав, а с другой стороны сделать этот перечень исчерпывающим.

Дополнительно: узуфрукт - право личного пользования, эмфитевзис (право владения и пользования), суперфиций - право застройки, право вещных выдач, право приобретения чужой недвижимой вещи, расширить сервитуты, убрать ПХВ, ПОУ - предусмотреть несколько видов.

2 группы - предоставляет ли ограниченное вещное право владение вещью

1. предоставляет - ПОУ, узуфрукт, суперфиций, эмфитевзис,

2. право вещных выдач, сервитут,

Необходимо предусмотреть порядок трансформации - право постоянного наследуемого владения, пожизненного пользования.

Сервитуты

Предлагается усовершенствовать законодательство - предусмотреть

Предоставляет возможность пользоваться чужым земельным участком, для обеспечения эксплуатация своей недвижимости. Сервитут д.б. объективно обусловлен.

Предлагается поделить на положительные и отрицательные (сейчас только отрицательные - собственник не должен чинить препятствия в пользовании).

Сервитут по ОП платный.

В концепции также предполагается предусмотреть развернутые правила посвященные соглашению об установлении сервитута, данное соглашение должно заключаться в письменной форме и подлежать государственной регистрации: должно быть указано в отношении какого земельного участка или объекта недвижимости установлен сервитут, в пользу какого он установлен, плата за предоставление сервитута. Одним из наиболее значимых предложений содержащихся в концепции является предложение об установлении старшинства сервитутов (более старшим сервитутом будет тот, который установлен ранее) - приоритет старшего сервитута а также нужно при установлении младшего сервитута должен учитываться старший сервитут, если он препятствует осуществлению старшего сервитута он не д.устанавливаться.

Предполагается установления старшинства в отношении всех ограниченных вещных прав.

Сайт ВАС

проект информационного письма связанного с применением статьи 222.

Плюс проекты изменений в ГК части первой - раздел 1,3,6.

На сегодня существует два подхода к определению перечня вещных прав:

концепция широкого перечня - представители усматривают признаки ограниченных вещных прав в любом субъективном праве, опосредованным объектом которого является вещь. В.А.Плетнев, Л.В.Щенникова, Аверченко, Латыева. Учитывая, что перечень ограниченных вещных прав, который закреплено в статье 216 является открытым, то и отнесение к ограниченным вещным правам ряда прав, обладающих соответствующими признаками, является целесообразным.

В юридической литературе приводятся следующие признаки - свойство следования (вещные права следуют за вещью), абсолютный характер защиты. Аверченко относит к признаками -наличие правомочия пользования в ограниченном вещном праве. Аверченко включает 17 видов вещных прав (в отличие от статьи ГК где их 5).

Плетнев: право владения, ПВХ, ПОУ, право учреждения самостоятельно распоряжаться доходами, право сервитута, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного бессрочного пользования.

Щенникова - право владения, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного бессрочного пользования земельным участком, право застройки, ПХВ, ПОУ, право самостоятельного распоряжения доходами учреждения, сервитут, право проживания, право залога, право удержания вещи.

Аверченко: право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного бессрочного пользования земельным участком, право безвозмездного срочного пользования земельным участком, право пользования участком недр на условиях соглашения о разделе продукции, сервитут, ПХВ, ПОУ, право учреждения на самостоятельное распоряжение доходами, полученными от незапрещенной учредительными документами коммерческой деятельности, а также имуществом, приобретенным на эти доходы, право семьи собственника жилого помещения, право пользования жилым помещением по завещательному отказу, право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением, право пользования участком лесного фонда, право аренды, в том числе право нанимателя жилого помещения, право безвозмездного пользования вещью, право лиц, совместно проживающих с нанимателем, право члена кооператива на квартиру до ее выкупа, право залога с включением правомочия пользования.

Концепция узкого перечня

Суханов, Толстой, А.И. Иванов

Полагают, что к ограниченным вещным правам могут быть отнесены только те права, которые названы в законе в качестве ограниченных вещных прав. При этом перечень ограниченных вещных прав, указанных в законе должен быть закрытым. При этом данный подход нашел отражение в концепции развития гражданского законодательства.

Ограниченные вещные права, включающие в себя правомочия владения

ПОУ, право застройки, узуфрукт, право залога недвижимости, право постоянного пользования земельным участком.

Ограниченные вещные права, включающие правомочия пользования - сервитут, ПОУ, суперфиций, эмфитевзис

Ограниченные вещные права, включающие в себя правомочие распоряжения - ПОУ.

Оборотоспособность ограниченных вещных прав.

Суперфиций

Эмфитевзис

Плюс возможно будут сконструированы таким образом: право вещных выдач, право приобретения недвижимой вещи.

Сервитут

Статья 216.

ПОУ - разделится на виды, также будет отличаться от субъекта и объекта, но правомочия будут одинаковые.

Право застройки (суперфиций)

Совершенствование системы вещных прав на земельные участки и другие природные объекты предлагается осуществлять посредством создания нескольких базовых моделей. Таких моделей может быть две: право суперфициарного типа, предполагающее для его обладателя возможности или предоставление возможности по изменению свойств и качеств земельного участка. В большинстве случаев это будет касаться возведения на земельном участке соответствующего строения. Вторая - право по типу эмфитевзис - которое должно предоставлять его обладателю возможности использования свойств и качеств земельного участка с сохранением его субстанции.

Право суперфиция - должно быть и будет срочным - срок от 50 до 199 лет. Данное право может переходить в порядке как сингулярного, так и универсального правопреемства, а также может обременяться. Предоставление данного права должно осуществляться за плату, которая будет устанавливаться соглашением сторон. Данное право должно возникать на основании договора и подлежат государственной регистрации. В содержание права должно входить правомочие владения и пользования земельным участком, в первую очередь для возведения и последующей эксплуатации зданий и сооружений, при этом возводимые здания и сооружения, должны поступать в собственность того лица, которое является обладателем соответствующего права на земельный участок.

Эмфитевзис - данное право по ОП должно быть бессрочным, однако установление данного права на срок, по соглашению сторон, должно быть разрешено. Срок не должен быть менее 50 лет. Переходит в порядке сингулярного и универсального правопреемства, а также должно являться платным. Основание - договор с собственником земельного участка, а право должно подлежать госрегистрации.

Механизм трансформации и постепенного исчезновения право постоянного бессрочного пользования и наследуемого пожизненного владения земельным участком

В силу специального закона данные права должны автоматически трансформироваться в право застройки - суперфиций, на максимальный срок - 199 лет, при этом в изъятие из общего правила право собственности на все строения, которые уже были возведены на соответствующем земельном участке должно сохраняться за обладателем ограниченного вещного права.

Право личного пользования - узуфрукт.