

В.А. МИКРЮКОВ

ОГРАНИЧЕНИЯ
И ОБРЕМЕНЕНИЯ
ГРАЖДАНСКИХ
ПРАВ



СТАТУТ

В.А. МИКРЮКОВ

ОГРАНИЧЕНИЯ
И ОБРЕМЕНЕНИЯ
ГРАЖДАНСКИХ
ПРАВ



СТАТУТ
МОСКВА 2007

УДК 347
ББК 67.404
М 59

Рекомендовано к изданию решением ученого совета
Западно-Уральского института экономики и права

Рецензенты:

кафедра гражданского права и процесса
Пермского государственного университета;
доктор юридических наук, профессор *А.И. Масляев*

Микрюков В.А.

М 59 Ограничения и обременения гражданских прав. – М.: Статут,
2007. – 255 с.

ISBN 5-8354-0400-X
(978-5-8354-0400-1) (в пер.)

В книге рассматриваются проблемы определения правовой природы, юридических свойств ограничений и обременений права собственности и их классификации, исследуются вопросы государственной регистрации ограничений и обременений прав на недвижимое имущество, анализируются особенности правового регулирования ограничений и обременений ограниченных вещных, обязательственных и исключительных прав.

Монография подготовлена с учетом новейших актов российского законодательства и практики его применения.

Для преподавателей, аспирантов и студентов юридических вузов, научных работников, практикующих юристов и всех читателей, интересующихся проблемами гражданского права.

УДК 347
ББК 67.404

ISBN 5-8354-0400-X
(978-5-8354-0400-1)

© В.А. Микрюков, 2007
© С.Г. Михайлов, В.П. Реутов, предисловие, 2007
© Издательство «Статут», редподготовка, оформление, 2007

гим лицам или специально предусмотреть, что правило об исполнении завещательного отказа в пределах действительной стоимости наследственного имущества распространяется и на случаи предоставления права пожизненного пользования жилым помещением.

Законодателю важно внести ясность в статус отказополучателя в части определения возможности распорядиться отказанным ему правом проживания. Необходимо, установив на случай умолчания наследодателя общее правило о возможности обременения права проживания с письменного согласия собственника жилого помещения, закрепить право наследодателя в завещании определить объем правомочий отказополучателя, в том числе разрешить или запретить обременение права проживания.

Учитывая, что учреждение доверительного управления не ограничивает собственника в возможности самостоятельно распорядиться имуществом и гражданское законодательство не наделяет права управляющего свойством следования за вещью, в ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» необходимо исключить доверительное управление из списка ограничений и обременений прав на недвижимость, а высшим судебным органам — соответствующим образом скорректировать практику рассмотрения дел, связанных с доверительным управлением.

Принимая во внимание необходимость наименее безболезненным образом законодательно зафиксировать систему обременений права собственности и, что тождественно, систему вещных прав лиц, не являющихся собственниками, следует внести изменения в формулировку п. 1 ст. 216 ГК РФ и изложить его в следующей редакции: «Вещными правами, обременяющими право собственности, являются: «1) право пожизненного наследуемого владения земельным участком; 2) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; 3) частные и публичные сервитуты; 4) право хозяйственного ведения имуществом; 5) право оперативного управления имуществом; 6) право аренды; 7) право найма жилого помещения; 8) рента недвижимого имущества; 9) право безвозмездного пользования имуществом; 10) право пользования имуществом, предоставленное по завещательному отказу; 11) право удержания; 12) право залога; 13) иные вещные права, предусмотренные законом».

В целях предотвращения коллизий в деятельности государственных органов при регистрации ограничений и обременений прав на недвижимость, а также для фиксирования круга правовых явлений,

подлежащих регистрации, следует закрепить в ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» приведенные выше определения обременений и ограничений права собственности, а также включить в ст. 4 Закона указание на отсутствие необходимости в регистрации общих ограничений, рассчитанных на неопределенный круг правоотношений.

Представляется также, что законодательно не стоит реализовывать изложенное в «Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе» предложение реанимировать правило об обязательном нотариальном удостоверении сделок с недвижимостью и упразднить их государственную регистрацию.

Пункт 1 ст. 131 ГК РФ нуждается в дополнении перечнем известных закону на сегодняшний день ограниченных вещных прав и указанием на то, что эти права подлежат регистрации как обременения.

Следует скорректировать формулировку п. 3 ст. 11 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в соответствии с которой права залогодержателя (право залога) на заложенное имущество не подлежат государственной регистрации. Право залога не подлежит лишь отдельной регистрации, так как в силу п. 1 этой же статьи становится автоматически зарегистрированным как обременение в момент государственной регистрации договора об ипотеке. Для устранения коллизии необходимо либо исключить данный пункт, либо изменить, изложив его в следующей редакции: «Права залогодержателя (право залога) на заложенное имущество не подлежат отдельной государственной регистрации».

Учитывая наличие общей нормы о возможности обременения залогом прав на чужие вещи, необходимо скорректировать формулировку п. 5 ст. 5 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и изложить данный пункт в следующей редакции: «Правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залогом прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды) либо иных вещных прав на данное имущество, поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу указанных вещных прав». Такое изменение повлечет необходимость внесения соответствующих изменений в п. 4 ст. 6 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», который потребуется сформулировать следующим образом: «Право аренды и иные права на чужую вещь могут быть предметом ипотеки с согласия собственника данной вещи или лица, имеющего на него право хозяйственного ведения».

Признавая, что заявления о праве требования в отношении чужого имущества сами по себе не ограничивают вещное право на данное имущество, необходимо исключить законодательное указание о регистрации подобных юридических фактов как ограничений.

Весьма неудачное правило абз. 2 п. 1 ст. 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в соответствии с которым государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права (его ограничения и обременения), необходимо изменить и закрепить лишь правило о достаточности государственной регистрации для доказательства существования зарегистрированного права путем замены слова «единственным» словом «исчерпывающим».

Научно-практический спор о применении так называемого накопительного ареста денежных средств на банковском счете должен быть решен в пользу законности и целесообразности такого ограничения, представляющего собой запрет реализации обязательственного права вне зависимости от количественной характеристики запрещенных действий обязанного субъекта

Требуется на уровне ГК РФ включить в сферу регулирования исключительных прав термин «обременение», а также изъять из содержания закона некорректные указания на различные ущемления, непосредственно не ограничивающие исключительные права, как на ограничения. Для этого в статье ГК РФ, посвященной понятию исключительного права, норму о возможности распоряжаться исключительным правом следует дополнить фразой, аналогичной формулировке ст. 209 ГК РФ о праве собственности: «Правообладатель вправе передавать другим лицам отдельные права использования и распоряжения объектом исключительного права, передавать исключительное право в залог и обременять его другими способами».

В целях легального закрепления сущности обременений исключительных прав необходимо включить в соответствующий раздел ГК РФ статью «Обременение исключительных прав» с формулировкой: «Переход исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации от правообладателя к другому лицу не является основанием для прекращения исключительных прав иных лиц на этот объект».

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие (С.Г. Михайлов, В.П. Реутов)	3
Введение	6
Глава 1. Общие понятия об ограничениях и обременениях гражданских прав	9
§ 1. Проблемы нормативного определения ограничений и обременений права собственности и иных гражданских прав	9
§ 2. Научные воззрения на ограничения и обременения гражданских прав	17
Глава 2. Ограничения и обременения права собственности	28
§ 1. Содержание ограничений и обременений права собственности	28
§ 2. Основания ограничения и обременения права собственности	53
§ 3. Упругость права собственности при его ограничении и обременении	66
§ 4. Свойство следования за вещью как признак ограничений и обременений права собственности	73
§ 5. Пределы ограничения и обременения права собственности	93
Глава 3. Классификация ограничений и обременений права собственности	118
§ 1. Виды ограничений права собственности	118
§ 2. Виды обременений права собственности	131
§ 3. Проблемы государственной регистрации ограничений и обременений права собственности на недвижимое имущество	148
Глава 4. Ограничения и обременения гражданских прав, отличных от права собственности	169
§ 1. Ограничения и обременения ограниченных вещных прав	169
§ 2. Ограничения и обременения обязательственных прав	190
§ 3. Ограничения и обременения исключительных прав	204
Заключение	244

Виктор Алексеевич МИКРЮКОВ

ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

Редактор *В.Ю. Станковская*
Корректор *Г.Б. Абудеева*
Художественное оформление: *А.А. Грач*
Компьютерная верстка: *А.А. Туров*

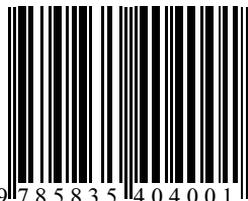
Подписано в печать 15.03.2007. Формат 60×84¹/₁₆. Бумага офсетная.
Гарнитура Newton. Печать офсетная. Печ. л. 16. Усл. печ. л. 14,88.

Тираж 1500 экз.

Заказ №

Издательство «Статут»:
119454, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 4, помещ. VI;
тел./факс: (495) 649-18-06
E-mail: book@estatut.ru
www.estatut.ru

ISBN 5 - 8354 - 0400 - X



9 785835 140400 1

ВСЕ КНИГИ ИЗДАТЕЛЬСТВА «СТАТУТ» ВЫ НАЙДЕТЕ
В МАГАЗИНЕ ЮРИДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ
«ЛЕКС-КНИГА»

БОЛЕЕ 3000 НАИМЕНОВАНИЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

- УЧЕБНИКИ И УЧЕБНЫЕ ПОСОБИЯ ДЛЯ ВУЗОВ
- НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА
- МОНОГРАФИИ



Тел./факс (495) 789-34-06

ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИН WWW.LEXKNIGA.RU



Москва, ул. Лобачевского, дом 92, корп. 2, м. Пр. Вернадского, Юго-Западная

Ä

Все права на данное произведение принадлежат ООО "Издательство "СТАТУТ" и защищены действующим законодательством. Любое копирование, воспроизведение, хранение в электронных базах данных и иных электронных системах или иное использование в любой форме и любыми средствами в полном объеме или в части настоящей книги запрещено без письменного разрешения правообладателя - ООО "Издательство "СТАТУТ".

Ä