Доклад к презентации от Довлатовой

Владение. Право владения служит целям охраны господства над вещью и поддержания спокойствия и порядка в обществе. Во имя достижения этих целей право владения приняло следующую теоретическую конструкцию: если вещь находится под господством определённого лица, считается, что оно владеет ею, что само по себе, вне зависимости от обоснованности этого владения, порождает право владения, которое имеет различные последствия.

Под владением понимается обладание вещью с целью сделать её своей. Намерение сделать вещь своей отражает стремление обладать вещью с выгодой для себя.

Виды владения: владение вещью по собственной воле и владение по чужой воле. В зависимости от оснований (воли) возникновения владения оно может быть добросовестным. При этом добросовестное владение в свою очередь подразделяется на владение по неосторожности и владение без неосторожности.

Владение может осуществляться через представителя и личное владение. Имеются случаи, когда владение одной вещью осуществляют несколько лиц - совместное владение, а владение одного лица является единоличным владением.

Характер суперфиция определяется следующими положениями: 1) Суперфиций состоит в использовании земли, принадлежащей другому лицу, с целью обладания на данной земле постройками и насаждениями; 2) Являясь вещным правом, суперфиций представляет собой право непосредственно по поводу вещи. При суперфиции отсутствуют личностные цели, поэтому суперфиций преемственен и передаваем. В противоположность этому аренда является договорным отношением между конкретным землевладельцем и конкретным арендатором; 3) Уплата земельной ренты в течение определённого времени не является одним из условий суперфиция.

Основными чертами эмфитевзиса являются: 1) право состоит в использовании чужой земли в целях ведения земледелия или животноводства; 2) эмфитевзис переходит по наследству и передаваем, предусматривает передачу в аренду; 3) для эмфитевзиса установлена обязательность уплаты арендной платы (ст. 270 ГК).

Обычно сервитут касается прохода и провоза воды, но может быть связан с отказом от постройки зданий, заслоняющих свет или панораму, с невозведением определённых построек и т. п. Собственник, например, основного участка должен сводить до минимума ограничения использования вспомогательного земельного участка. Это нашло отражение в нормах о регулировании потребления воды (ст. 285 ГК), о возможности при определённых м Ювиях использовать на вспомогательном участке сооружения, оборудованные собственником основного участка (ст. 288 ГК). Обязанность собственника вспомогательного участка состоит в терпимом отношении к использованию своих прав собственником основного участка, а также в воздержании от осуществления определённых прав собственности.

Гражданский кодекс Японии определяет следующие условия возникновения права удержания: 1) наличие обязательственного права, связанного с удерживаемой вещью; наступление срока исполнения обязательства; 2) владение вещью; 3) законный характер владения вещью; 4) удерживаемая вещь может не являться собственностью должника.

В случае неисполнения обязательства в установленный срок залогодержатель обладает правом преимущественного исполнения, обязательства за счёт вещи,

В случае неисполнения обязательства кредитор приобретает право преимущественного удовлетворения обязательства из удерживаемой вещи (ст. 342, 347 ГК). находящейся в закладе по решению суда путём продажи вещи. Процедура проведения аукциона определяется Законом об аукционе. В отношении заклада движимости и заклада прав предусмотрены особенности порядка удовлетворения требований кредиторов (ст. 354, 368 ГК).

До обращения в суд залогодержатель направляет уведомление должнику, третьим лицам об исполнении своего права и тем самым даёт возможность очистить вещь от ипотеки. Очистка предполагает уплату залогодателем, третьим лицом суммы, определённой на основе собственной оценки стоимости вещи.

В случае неполучения ответа об очистке залогодержатель подаёт заявление в суд о назначении аукциона. Суд определяет дату продажи с торгов и публично сообщает о ней. В день проведения аукциона суд принимает заявления от всех желающих о покупке вещи с торгов и определяет покупателя.

Покупателем вещи на аукционе может быть залогодатель, должник, а также третьи лица. Покупатель обязан немедленно уплатить суду аукционную цену, после чего суд направляет поручение пункту регистрации о перерегистрации вещи на имя покупателя.

Из полученной суммы суд вычитает расходы на проведение аукциона. Покупатель возмещает необходимые расходы по содержанию вещи и расходы на получение выгоды, затраченные в отношении заложенной недвижимости. В завершение суд удовлетворяет требования кредитора из оставшейся суммы.

В современных экономических отношениях закладу акций принадлежит особая роль. Заклад именных акций возможен даже тогда, когда требуется согласие совета директоров акционерного общества. Условием действительности заклада акций является их реальная передача кредитору. Условием, исключающим предъявление претензий со стороны третьих лиц, может быть продолжительное владение акциями со стороны залогодержателя. Заклад суперфиция и эмфитевзиса приравнивается к закладу недвижимости и требуется регистрация заклада.

Правомочия сторон при закладе эмфитевзиса и суперфиция аналогичны правам и обязанностям сторон при ипотеке (залоге недвижимости).

Заклад прав на объекты промышленной собственности (изобретение, полезную модель, промышленный образец и др.) во всех случаях обеспечивается регистрацией заклада прав согласно Закону о патентах, Закону о промышленных образцах, Закону об изобретениях.

Как при закладе ипотека устанавливается договором в отношении вещи, принадлежащей должнику или третьему лицу (вещному поручителю). Однако круг вещей, которые могут стать предметом ипотеки, ограничивается тем имуществом, в отношении которого предусмотрена регистрация или иные методы гласности.

Объём обязательств, ограничиваемый ипотекой, в значительной степени более ограничен по сравнению с закладом. Например, ипотекой может обеспечиваться сумма долга и проценты, но только за последние два года до истечения срока обязательства. Объекты, на которые распространяется ипотека, в целом совпадают с объектом права собственности на недвижимое имущество, однако по воле сторон круг этих объектов может быть до определённой степени сужен или расширен.

Гражданский кодекс Японии предусматривает обычную ипотеку и особую ипотеку. Особая ипотека в свою очередь делится: 1) на ипотеку особых категорий имущества, выходящих за рамки обычной недвижимости (ипотека леса на корню, финансовая ипотека, ипотека движимости); 2) общую и максимальную ипотеку, связанную со стоимостью имущества как предмета залога; 3) ипотеку ценных бумаг. Ипотека леса на корню относится к особой ипотеке. При регистрации леса на корню лес рассматривается как недвижимость, независимая от земли.

Собственник леса на корню вправе после установления ипотеки вести работы на лесном участке, осуществлять санитарную и иную порубку леса (Закон о лесах). При неисполнении обязательства, обеспеченного ипотекой, залогодержатель может реализовать право ипотеки и осуществить продажу леса с торгов.

В отношении финансовой ипотеки в Японии существует несколько специальных законодательных актов, которые можно представить двумя группами: 1) финансовая ипотека промышленных предприятий; 2) финансовая ипотека железных дорог (во многом сходна с финансовой ипотекой промышленных предприятий).