

КЫРГЫЗСКО-РОССИЙСКИЙ СЛАВЯНСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра гражданского права и процесса

А.Н. Ниязова

ПРОБЛЕМЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

Бишкек 2019

УДК 347.22(075.8)
Н 71

Рецензенты:

Тугельбаева Бермета Галиевна, д.ю.н., профессор
Насбекова Саткынай Калыбековна, д.ю.н., доцент

Рекомендовано к изданию Ученым советом
юридического факультета КРСУ

Ниязова А.Н.

Н 71 ПРОБЛЕМЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ. Учебно-методическое пособие. Бишкек: КРСУ, 2019. 164 с.

Учебно-методическое пособие по дисциплине «Проблемы вещных прав» предусмотрено для магистрантов юридического факультета очной и заочной форм обучения, а также для аспирантов и преподавателей ВУЗов.

Данное пособие представляет собой сборник материалов, необходимых магистрантам для изучения дисциплины «Проблемы вещных прав» и включает в себя тематику и контрольные вопросы лекционных и практических занятий, основную, дополнительную литературу и перечень нормативных правовых актов для подготовки к практическим занятиям. Оно также включает в себя материал для самостоятельной работы по освоению дисциплины и проверочные задания к нему, методические рекомендации и указания к каждому из видов работ, контрольно-измерительные материалы, списки основной и дополнительной литературы, а также глоссарий основных терминов и понятий, используемых при изучении курса.

Использование данных материалов поможет освоить юридические понятия, термины и основные положения изучаемого курса, а также будет способствовать развитию навыков самостоятельной работы с нормативными правовыми актами и формированию критического юридического мышления.

© Ниязова А.Н., 2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	7
1.1. Цели освоения дисциплины	7
1.2. Задачи освоения дисциплины	7
1.3. Содержание и структура дисциплины.....	8
1.3.1. <i>Содержание дисциплины</i>	8
1.3.2. <i>Структура дисциплины</i>	9
1.4. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины	10
2. ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ ДИСЦИПЛИНЫ (ЛЕКЦИИ)	14
2.1. Структура теоретических (лекционных) занятий	14
2.2. Содержание теоретических (лекционных) занятий	15
2.3. Методические рекомендации по проведению теорети- ческих (лекционных) занятий.....	22
3. ПРАКТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ ДИСЦИПЛИНЫ (СЕМИНАРЫ)	25
3.1. Структура практических (семинарских) занятий	25
3.2. Содержание практических (семинарских) занятий.....	26
3.3. Методические рекомендации преподавателям по про- ведению практических (семинарских) занятий в ин- терактивной форме	
3.4. Методические рекомендации магистрантам для подго- товки к практическим (семинарским) занятиям	
4. САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ	
4.1. Структура самостоятельной работы.....	
4.2. Содержание самостоятельной работы и формы отчет- ности по освоению ее разделов	

- 4.2.1. Перечень тем для написания эссе
 - 4.2.2. Перечень вопросов для экспресс-опроса.....
 - 4.2.3. Перечень тем докладов.....
 - 4.3. Методические рекомендации по самостоятельной работе.....
- 5. КОНТРОЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ ОСВОЕНИЯ РАЗДЕЛОВ ДИСЦИПЛИНЫ.....**
- 5.1. Структура контрольных мероприятий
 - 5.2. Содержание контрольных мероприятий
 - 5.2.1. Перечень тем для подготовки презентации
 - 5.2.2. Перечень тем для написания реферата.....
 - 5.2.3. Перечень вопросов для подготовки к письменной контрольной работе
 - 5.2.4. Перечень вопросов на экзамен.....
 - 5.3. Методические рекомендации по выполнению контрольных мероприятий
 - 5.3.1. Методические рекомендации по подготовке презентаций
 - 5.3.2. Методические рекомендации по написанию реферата
 - 5.3.3. Методические рекомендации по написанию письменной контрольной работы
 - 5.3.4. Методические рекомендации по написанию курсовой работы
- 6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**
- 6.1. Основная литература
 - 6.2. Дополнительная литература.....
 - 6.3. Нормативные правовые акты
 - 6.4. Программные, технические и электронные средства обучения
 - 6.5. Методические рекомендации по работе с литературой
- 7. СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЙ.....**

ВВЕДЕНИЕ

Учебная дисциплина «Проблемы вещных прав» составляет центральное звено отрасли гражданского права. Помимо этого, многие нормы изучаемой дисциплины имеют смежный характер с другими отраслями права.

Предметом курса «Проблемы вещных прав» являются историческое развитие категории «вещное право» в Кыргызской Республике и Российской Федерации, его правовая сущность и признаки, понятие и значение права собственности в системе вещных прав, основания его возникновения и прекращения, система ограниченных вещных прав и иные правовые институты.

Данный курс имеет комплексный характер, так как направлен на познание правовых норм, содержащихся в разнообразных нормативных правовых актах, в той или иной степени регламентирующих вопросы правового регулирования вещных отношений, а также объединяет знания из различных отраслей права (римского частного права, гражданского права, земельного права, водного права, жилищного права, семейного права, международного частного права и т.д.) в части, касающейся предмета дисциплины.

Процессу осмысления проблематики вещных правоотношений, имеющих место, как в теоретическом, так и в практическом аспектах призвано помочь данное учебно-методическое пособие.

Учебно-методическое пособие «Проблемы вещных прав» разработано в рамках учебной дисциплины «Проблемы вещных прав» для магистрантов, обучающихся на юридическом факультете.

Оно полностью соответствует Государственным образовательным стандартам, применяемым к содержанию и уровню подготовки магистрантов по направлению «Юриспруденция» и содержит необходимые дидактические требования, предусмотренные программой указанной образовательной дисциплины.

Несмотря на наличие большого количества исследований, проблематика категории «вещное право» продолжает сохраняться и в настоящее время. Это предопределило необходимость изучения особенностей регулирования данной группы отношений на современном этапе в системе юридического образования.

В процессе изучения данной дисциплины магистрантами приобретается базовая система знаний, связанных с институтами гражданского права, гражданско-процессуального права, земельного, экологического права, природоресурсного права, семейного права, предпринимательского права, международного частного права и других отраслей права.

Курс «Проблемы вещных прав» играет существенную роль в подготовке юристов. Он призван сформировать у магистрантов представление об основных положениях и проблематике теоретического и практического характера изучаемого курса.

Пособие позволяет сформировать и проверить сложившуюся у магистрантов систему понятий и оценить степень полученных в процессе обучения знаний.

Используя данное учебно-методическое пособие, магистранты смогут систематизировать и конкретизировать знания, приобретаемые в процессе изучения дисциплины «Проблемы вещных прав» и сосредоточить свое внимание на ее основных понятиях, положениях, особенностях и проблематике.

Успешность образовательного процесса заключается, прежде всего, в умении магистрантов под руководством преподавателя самостоятельно изучать учебную дисциплину «Проблемы вещных прав», в связи с чем, в данном пособии предоставлены и широко раскрыты разделы по самостоятельной работе, а также проверочные материалы к ним.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Цели освоения дисциплины

Целями изучения учебной дисциплины «Проблемы вещных прав» является:

- изучение гражданского законодательства в сфере регулирования вещных правоотношений, основных институтов вещного права;
- знакомство с основными направлениями доктрины вещного права;
- приобретение практических навыков, позволяющих магистранту ориентироваться при разрешении споров о праве собственности и других вещных правах.

1.2. Задачи освоения дисциплины

Задачами освоения дисциплины «Проблемы вещных прав» являются формирование профессиональных компетенций в правотворческой и правоприменительной деятельности, а именно:

- освоение важнейших понятий и категорий, используемых при изучении дисциплины «Проблемы вещных прав», умелое владение соответствующей правовой терминологией и выработка умения оперировать ею;
- развитие специального юридического мышления, позволяющего вскрывать основные закономерности развития и функционирования гражданско-правового регулирования общественных отношений, связанных с возникновением, осуществлением и охраной вещных прав, с учетом современных реалий;
- систематизация, закрепление и расширение теоретических и практических знаний и применение этих знаний при решении научных и практических задач правового характера;
- развитие навыков самостоятельной научной работы, овладение методикой проведения исследований при изу-

- чении проблем, связанных с возникновением, осуществлением и охраной вещных прав;
- развитие навыков самостоятельной работы с нормативно-правовыми актами, навыков сбора, анализа и обобщения судебной и иной правоприменительной практики, а также навыков письменного изложения специальных юридических вопросов;
 - подготовка к будущей профессиональной деятельности.

1.3. СОДЕРЖАНИЕ И СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ

1.3.1. Содержание дисциплины

<p align="center">Дисциплина «Проблемы вещных прав» и ее основные разделы</p>	<p align="center">Всего академ. часов</p>
<p>Понятие и признаки вещных прав. Соотношение вещных и обязательственных прав. Генезис системы вещных прав. Право собственности и права на чужие вещи. Понятие и содержание права собственности. «Формы» собственности. Субъекты вещного права. Понятие частной собственности граждан. Право собственности индивидуальных предпринимателей. Общая характеристика вещных прав юридических лиц. Понятие и виды объектов вещных прав. Значение и место вещных прав в основных гражданско-правовых системах современности. Вещные права в континентальной (романо-германской) правовой системе. Вещные права в англо-американском праве. Понятие защиты вещных прав. Правовые средства защиты вещных прав в отдельных отраслях права. Специальные способы защиты вещных прав. Основания и способы приобретения права собственности. Момент перехода права собственности и его значение. Осно-</p>	<p align="center">72</p>

<p>вания и способы прекращения права собственности. Случаи принудительного изъятия имущества у собственника. Общие положения о праве государственной и муниципальной собственности. Понятие и виды права общей собственности. Проблемы права общей собственности в цивилистике. Субъекты и объекты права общей собственности. Право общей совместной собственности супругов. Право общей совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства. Понятие и признаки ограниченных вещных прав.</p>	
--	--

1.3.2. Структура дисциплины

№ п/п	Наименование разделов и тем занятий	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу и трудоемкость (в часах)				Формы текущего контроля (по неделям)
		Лекционные занятия	Практич. занятия (семинары)	Самостояят. работа	Всего часов	
<i>Раздел 1. Общие положения о вещных правах</i>						
1.	Общие положения о вещных правах	2	2	6	10	устный опрос
2.	Субъекты и объекты вещных прав	2	2	6	10	устный опрос
3.	Основные модели вещных прав в различных правовых системах	1	-	6	7	устный опрос
4.	Защита вещных прав	1	-	6	7	устный опрос

<i>Раздел 2. Общие положения о праве собственности</i>						
5.	Понятие, основания возникновения и прекращения права собственности	1	2	6	9	устный опрос
6.	Формы собственности	1	2	6	9	устный опрос
7.	Право общей собственности	1	2	6	9	устный опрос
<i>Раздел 3. Ограниченные вещные права</i>						
8.	Ограниченные вещные права	1	2	8	11	устный опрос
ВСЕГО:		10	12	50	72	

1.4. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

ПК-2: способностью квалифицированно применять нормативные правовые акты в конкретных сферах юридической деятельности, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности	
Знать:	
Уровень 1	перечень нормативно-правовых актов, регулирующих конкретную сферу юридической деятельности и их содержание
Уровень 2	институты конкретной отрасли права
Уровень 3	взаимосвязь норм материального и процессуального права при реализации конкретных общественных отношений
Уметь:	
Уровень 1	применять нормы законодательства при решении задач
Уровень 2	при решении задачи, соотносить применяемую норму со смежными нормами

Уровень 3	владеть навыком анализа правоприменительной практики
Владеть:	
Уровень 1	владеть навыком анализа нормативного материала
Уровень 2	навыком анализа правоприменительной практики
Уровень 3	владеть методикой научного исследования при анализе нормативно-правового акта в конкретной сфере юридической деятельности
ОК-3: способностью совершенствовать и развивать свой интеллектуальный и общекультурный уровень	
Знать:	
Уровень 1	содержание процессов самоорганизации и самообразования, их особенностей и технологий реализации
Уровень 2	характеристики и механизмы процессов саморазвития и самореализации личности
Уровень 3	алгоритм составления плана научного исследования
Уметь:	
Уровень 1	планировать цели и устанавливать приоритеты при выборе способов принятия решений с учетом условий, средств, личностных возможностей и временной перспективы достижения
Уровень 2	самостоятельно составлять план научного исследования
Уровень 3	реализовывать личностные способности, творческий потенциал в различных видах деятельности
Владеть:	
Уровень 1	навыками самостоятельного составления плана исследования, определения необходимых ресурсов, реализации пошагового выполнения плана

Уровень 2	приемами саморазвития и самореализации в профессиональной и других сферах деятельности
Уровень 3	приемами саморегуляции эмоциональных и функциональных состояний при выполнении профессиональной деятельности, навыками самостоятельного составления плана исследования, определения необходимых ресурсов, реализации пошагового выполнения плана
ПК-11: способностью квалифицированно проводить научные исследования в области права	
Знать:	
Уровень 1	цели проведения научных исследований в области права
Уровень 2	задачи проведения научных исследований
Уровень 3	методы проведения научных исследований
Уметь:	
Уровень 1	осуществлять профессиональную деятельность на основе развитого правосознания, правового мышления и правовой культуры
Уровень 2	осуществлять поиск и систематизацию научной литературы по теме исследования с использованием современных технологий
Уровень 3	методично подходить к поиску необходимой информации
Владеть:	
Уровень 1	навыками проведения научных исследований в области права, оценки их результатов
Уровень 2	навыками оформления результатов научно-исследовательской работы в области права и их представления научному сообществу
Уровень 3	навыками защиты результатов научно-исследовательской работы в области права

В результате изучения дисциплины «Проблемы вещных прав» магистрант должен:

иметь представление:

- об основных вопросах, проблемах в сфере вещных правоотношений, возникающих в связи с реализацией и осуществлением гражданских прав;
- о роли и месте изучаемой дисциплины в системе права, о значении данной дисциплины в регулировании общественных отношений.

знать:

- терминологию, основные понятия и категории, используемые при изучении дисциплины «Проблемы вещных прав»;
- основные тенденции в развитии вещного права;
- основные теоретические и научные дискуссии в области вещных прав;
- концепции, сформулированные учеными по проблемам вещного права;
- специфику правового регулирования общественных отношений, связанных с возникновением, осуществлением и защитой вещных прав;
- порядок оформления вещных прав;
- содержание основных нормативных правовых актов, регулирующих вещные правоотношения и особенности их применения в судебной практике.

уметь:

- свободно оперировать основными категориями, терминами и понятиями изучаемой дисциплины;
- работать с нормативными правовыми актами Кыргызской Республики и Российской Федерации, регулирующими вещные правоотношения;
- профессионально и грамотно применять нормативный материал при решении конкретных задач, возникающих

в процессе изучения дисциплины «Проблемы вещных прав»;

- профессионально, грамотно и корректно применять теоретический материал при решении практических задач;
- составлять документы, используемые в профессиональной деятельности;
- правильно выбирать и применять различные формы и методы защиты нарушенных и оспариваемых вещных прав.

приобрести навыки:

- по аргументации собственного видения способа решения той или иной проблемы;
- анализа нормативного материала, существующей правоприменительной практики;

владеть:

- категориально - понятийным аппаратом изучаемой дисциплины;
- теоретическими знаниями об объективном вещном праве, о субъективном вещном праве, его признаках и содержании, соотношении с иными субъективными гражданскими правами;
- навыками работы с нормативными правовыми актами;
- навыками практического применения правовых норм.

2. ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ ДИСЦИПЛИНЫ (ЛЕКЦИИ)

2.1. СТРУКТУРА ТЕОРЕТИЧЕСКИХ (ЛЕКЦИОННЫХ) ЗАНЯТИЙ

Теоретическая часть дисциплины		Семестр	Количество часов
<i>Раздел I. Общие положения о вещных правах</i>			
1.	Общие положения о вещных правах	IV	2

2.	Субъекты и объекты вещных прав		2
3.	Основные модели вещных прав в различных правовых системах		1
4.	Защита вещных прав		1
<i>Раздел 2. Общие положения о праве собственности</i>			
5.	Понятие, основания возникновения и прекращения права собственности	IV	1
6.	Формы собственности		1
7.	Право общей собственности		1
<i>Раздел 3. Ограниченные вещные права</i>			
8.	Ограниченные вещные права	IV	1
Итого по дисциплине			10

2.2. СОДЕРЖАНИЕ ТЕОРЕТИЧЕСКИХ (ЛЕКЦИОННЫХ) ЗАНЯТИЙ

Тема 1. Общие положения о вещных правах

Понятие и признаки вещных прав. Соотношение вещных и обязательственных прав

Система вещных прав на современном этапе. Генезис системы вещных прав. Право собственности и права на чужие вещи.

Собственность как экономическая и правовая категория. Понятие и содержание права собственности. Правомочия владения, пользования и распоряжения. Право собственности в объективном и субъективном смыслах.

«Формы» собственности. Субъекты права собственности. Право собственности на землю, недра, другие природные ресурсы.

Проблема «доверительной» и «расщепленной» собственности.

Тема 2. Субъекты и объекты вещных прав

Субъекты вещного права. Понятие частной собственности граждан. Собственность граждан как социально-экономическая категория. Формы индивидуального присвоения материальных

благ. Основания возникновения права собственности граждан. Право собственности граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность. Общая характеристика вещных прав юридических лиц. Понятие и содержание права собственности коммерческих юридических лиц. Виды юридических лиц, выступающих в качестве собственников, правовой режим их имущества. Влияние правосубъектности юридического лица на осуществление права собственности. Объекты права собственности юридических лиц. Права учредителей на имущество юридических лиц. Право собственности хозяйственных товариществ и обществ. Право собственности кооперативов. Правовой режим складочного, уставного, паевого капиталов, активов и пассивов. Некоммерческие юридические лица как субъекты права частной собственности. Содержание права собственности некоммерческих организаций. Объекты права собственности некоммерческих организаций. Право собственности общественных и религиозных организаций, благотворительных и иных фондов, объединений юридических лиц (ассоциаций и союзов). Ограниченные вещные права юридических лиц.

Понятие и виды объектов вещных прав. Жилые помещения как объекты права собственности. Правовой режим жилых помещений, предназначенных для постоянного и временного проживания граждан. Особенности осуществления права собственности на жилые помещения. Способы приобретения права собственности на жилые помещения. Понятие, порядок и условия приватизации жилых помещений. Возникновение права собственности на вновь построенное жилое помещение. Способы прекращения права собственности на жилое помещение. Товарищество собственников жилья: порядок организации и деятельности. Ограниченные вещные права жилые помещения. Право члена семьи собственника жилого помещения на проживание в нем. Право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного проживания с иждивением. Право проживания в жилом помещении на основании завещательного отказа. Право залога и удержание жилых помещений.

Понятие и значение института частной собственности на землю. Содержание права собственности на земельные участки. Субъекты права собственности на землю. Способы приобретения и прекращения права собственности на землю. Выкуп земельного участка для государственных и общественных нужд. Вещные права на землю лиц, не являющихся собственниками. Права пожизненно наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельным участком: понятие, содержание, возникновение и прекращение. Роль таких правовых институтов как суперфиций и эмпитевзис в становлении вещных прав на землю.

Тема 3. Основные модели вещных прав в различных правовых системах

Значение и место вещных прав в основных гражданско-правовых системах современности. Вещные права в континентальной (романо-германской) правовой системе. Характеристика вещных прав во французской и германской подсистемах права. Понятие вещных прав и их виды в иных европейских странах. Понятие и защита владения. Вещные права в англо-американском праве. Понятие и особенности системы общего права. Понятие разделенной (двойственной собственности). Основные положения доверительной собственности (траста). Защита владения.

Тема 4. Защита вещных прав

Соотношение категорий «охрана» и «защита» вещных прав. Понятие защиты вещных прав. Правовые средства защиты вещных прав в отдельных отраслях права.

Система гражданско-правовых способов защиты вещных прав.

Общие способы защиты гражданских прав при нарушении вещных прав.

Иск о признании права собственности. Субъекты, объект, условия предъявления иска о признании права собственности. Условия удовлетворения иска о признании права собственности. Обязательственно-правовые способы защиты вещных прав.

Специальные способы защиты вещных прав. Виндикационный и негаторный иски как классические вещно-правовые иски. Субъекты, объект, условия предъявления виндикационного и негаторного исков. Условия удовлетворения виндикационного иска. Расчеты при возврате имущества. Условия удовлетворения негаторного иска. Иск об освобождении имущества из-под ареста. Иски к публичной власти о защите права частной собственности.

Защита владения в гражданском праве. Истребование имущества от добросовестного приобретателя. Истребование имущества от недобросовестного приобретателя.

Тема 5. Понятие, основания возникновения и прекращения права собственности

Собственность как экономическая и правовая категория. Понятие и содержание права собственности. Правомочия владения, пользования и распоряжения. Право собственности в объективном и субъективном смыслах.

«Формы» собственности. Субъекты права собственности. Право собственности на землю, недра, другие природные ресурсы.

Проблема «доверительной» и «расщепленной» собственности.

Основания и способы приобретения права собственности. Первоначальные и производные способы приобретения права собственности. Критерии воли и правопреемства. Общие и специальные способы приобретения права собственности.

Приобретение права собственности при создании новой вещи. Приобретение права собственности на переработанную вещь (спецификация). Обращение в собственность общедоступ-

ных для сбора вещей. Приобретение права собственности на бесхозяное имущество. Приобретение права собственности на клад, находку, безнадзорных животных. Приобретательная давность. Самовольная и постройка и ее последствия.

Приобретение права собственности на основании договора. Приобретение права собственности в порядке наследования. Приобретение права собственности в порядке правопреемства при реорганизации юридического лица.

Момент перехода права собственности и его значение. Системы перехода права собственности

Приватизация, конфискация, реквизиция и национализация как специальные способы приобретения и прекращения права собственности.

Основания и способы прекращения права собственности. Случаи принудительного изъятия имущества у частного собственника на возмездных основаниях. Случаи безвозмездного изъятия. Обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника.

Тема 6. Формы собственности

Социально-экономическое назначение института частной собственности. Понятие и содержание права частной собственности. Право частной собственности в объективном и субъективном смыслах.

Граждане как субъекты права собственности. Объекты права собственности граждан. Право собственности граждан на земельные участки. Право собственности граждан на жилые помещения. Право собственности индивидуальных предпринимателей.

Юридические лица как субъекты права собственности. Объекты права собственности юридических лиц. Право собственности хозяйственных товариществ. Право собственности хозяйственных обществ. Право собственности кооперативов. Право собственности крестьянских (фермерских) хозяйств.

Право собственности некоммерческих организаций.

Общие положения о праве государственной и муниципальной собственности.

Субъекты публичной собственности. Единство и множественность субъектов государственной собственности. Субъекты муниципальной собственности.

Объекты публичной собственности. Распределенное и нераспределенное государственное и муниципальное имущество. Категория «казна» в гражданском праве. Исключительная собственность государства.

Тема 7. Право общей собственности

Понятие и виды права общей собственности. Проблемы права общей собственности в цивилистике. Субъекты и объекты права общей собственности.

Долевая и совместная собственность. Юридическая сущность доли собственника в общей собственности. Доля в имуществе и доля в праве.

Право общей долевой собственности в объективном и субъективном смыслах. Основания возникновения права общей долевой собственности. Определение долей в праве долевой собственности. Порядок владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности. Последствия надстройки, пристройки или перестройки жилого дома или иного строения, находящегося в общей долевой собственности. Отчуждение доли в общем имуществе. Преимущественное право покупки доли в праве общей собственности. Раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли. Обращение взыскания на долю в общем имуществе. Прекращение права общей долевой собственности.

Право общей совместной собственности в объективном и субъективном смыслах. Основания возникновения права общей совместной собственности. Право общей совместной собственности супругов. Режим общности имущества супругов. Осу-

ществование супругами права общей совместной собственности. Раздельная собственность каждого супруга. Брачный контракт. Раздел общей совместной собственности супругов. Право общей совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства. Раздел имущества крестьянского (фермерского) хозяйства.

Тема 8. Ограниченные вещные права

Понятие и признаки ограниченных вещных прав. Содержание прав на чужие вещи.

Вещные права некоторых юридических лиц на хозяйствование имуществом собственника. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления. История возникновения. Содержание прав субъектов оперативного управления и хозяйственного ведения.

Ограниченные вещные права по использованию чужих земельных участков. Право пожизненного наследуемого владения землей и право бессрочного (постоянного) пользования земельным участком. Эмфитевзис и чиншевое право как предшественники права пожизненного наследуемого владения землей и права бессрочного (постоянного) пользования земельным участком. История возникновения и перспективы развития на современном этапе. Содержание прав субъектов пожизненного наследуемого владения землей и бессрочного (постоянного) пользования земельным участком. Сервитуты. Становление и развитие сервитутов со времен римского частного права. Виды сервитутов. Особенности публичных сервитутов. Содержание прав субъекта сервитута. Право застройки.

Право ограниченного пользования иным недвижимым имуществом. Право пользования жилым помещением членами семьи собственника. Право пожизненного пользования жилым помещением или иным объектом недвижимости на основании завещательного отказа либо пожизненного содержания с иждивением.

Ограниченные вещные права, обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств залога, аренды и удержания. Дискуссия о вещно-правовой природе залога, аренды и удержания в гражданском праве.

2.3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ТЕОРЕТИЧЕСКИХ (ЛЕКЦИОННЫХ) ЗАНЯТИЙ

В процессе чтения лекций перед лектором стоит задача передать магистрантам в устной форме основную, наиболее значимую учебную информацию по дисциплине «Проблемы вещных прав».

При этом необходимо доводить до сведения магистрантов как уже сложившиеся, традиционные взгляды известных ученых-цивилистов, так и новейшие достижения науки и практики.

Лекция должна носить творческий характер и не может сводиться к механическому пересказу лектором материалов учебной литературы.

В ряде случаев по одной и той же проблеме имеются различные, порой прямо противоположные, взгляды ученых. В подобных ситуациях рекомендуется ознакомить магистрантов по возможности со всем спектром существующих научных воззрений. Если та или иная точка зрения является преобладающей, поддерживается большинством авторитетных специалистов, следует указывать магистрантам на это обстоятельство, даже если научная позиция лектора по этому вопросу является иной.

Лектор имеет полное право критиковать взгляды других ученых, но исключительно в корректной форме, прививая магистрантам уважение к чужой точке зрения. Одновременно магистрантов следует ориентировать на самостоятельную оценку существующих концепций. Не следует настаивать, чтобы магистранты придерживались только той научной позиции, на которой стоит лектор и (или) кафедра. Магистрантам необходимо объяснить, что они имеют право присоединиться к любой существующей в науке точке зрения или даже попытаться выработать

свою собственную концепцию, но при этом магистрант должен быть в состоянии изложить существующие в науке взгляды на соответствующую проблему, а при наличии собственной позиции – уметь грамотно ее мотивировать.

Целью чтения лекционного курса по дисциплине «Проблемы вещных прав», является формирование у магистрантов необходимой теоретической базы, которая в дальнейшем будет закрепляться и углубляться ими на практических занятиях.

Для лектора может представлять сложность задача рассмотреть на лекциях весьма объемный материал в существенно сжатые сроки. Поэтому лектору следует с учетом излагаемой темы и способностей аудитории воспринимать и фиксировать материал, сосредоточить внимание на наиболее значимых вопросах, сложных для самостоятельного изучения или недостаточно подробно изложенных в доступной магистрантам литературе. Менее сложные вопросы лектор может, не раскрывая подробно, обозначить в своей лекции и оставить их магистрантам для самостоятельного изучения. При этом следует указать магистрантам необходимую литературу.

Лектор самостоятельно решает, какие использовать методики проведения лекционных занятий. Целесообразным представляется использование традиционного (или классического) метода чтения лекций, в соответствии с которым лектор устно излагает слушателям подготовленный им учебный материал. Слушатели, со своей стороны, конспектируют выступление лектора (с разрешения лектора может производиться аудиозапись лекции с помощью диктофонов и т.п. оборудования). При использовании традиционного метода чтения лекций очень важно выдерживать необходимый темп изложения, с тем, чтобы магистранты имели возможность законспектировать выступление. В отдельных случаях можно повторять сложные для восприятия фразы, делать в изложении паузы, отделяющие одну мысль от другой.

Традиционное чтение лекций можно совмещать с отдельными элементами визуализации, когда лектор заранее готовит для демонстрации в аудитории таблицы, схемы, диаграммы и т.п.

В рамках лекции лектор может вести диалог с магистрантами, дискутировать с ними, отвечать на вопросы аудитории и т.п.

Лекционное занятие - главное звено дидактического цикла обучения. Её цель - формирование у магистрантов ориентировочной основы для последующего усвоения материала методом самостоятельной работы. Содержание лекции должно отвечать следующим дидактическим требованиям:

- изложение материала от простого к сложному, от известного к неизвестному;
- логичность, четкость и ясность в изложении материала;
- возможность проблемного изложения, дискуссии, диалога с целью активизации деятельности магистрантов;
- опора смысловой части лекции на подлинные факты, события, явления, статистические данные, действующее законодательство;
- тесная связь теоретических положений и выводов с практикой и будущей профессиональной деятельностью магистрантов.

Преподаватель, читающий лекционные курсы в ВУЗе, должен знать существующие в педагогической науке и используемые на практике варианты лекций, их дидактические и воспитывающие возможности, а также их место в структуре процесса обучения.

При изложении материала важно помнить, что почти половина информации на лекции передается через интонацию. Учитывать тот факт, что первый кризис внимания слушателей наступает на 15-20-й минутах, второй - на 30-35-й минутах.

Подготовка лекции непосредственно начинается с разработки преподавателем структуры рабочего лекционного курса по дисциплине.

Лекцию нужно разгружать от части материала, переносить его на самостоятельное изучение (в разделы самостоятельной работы). Самостоятельно изученный магистрантами материал, наряду с лекционным, выносится на экзамен.

Если лекция будет прекрасно подготовлена, но перегружена фактическим материалом, то она будет малоэффективной и не

достигнет поставленной цели. Кроме того, при выборе объема лекции необходимо учитывать возможность «среднего» магистранта записать ту информацию, которую он должен обязательно усвоить.

В процессе изучения курса «Проблемы вещных прав» на теоретических (лекционных) занятиях могут быть использованы интерактивные технологии их проведения.

3. ПРАКТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ ДИСЦИПЛИНЫ (СЕМИНАРЫ)

3.1. СТРУКТУРА ПРАКТИЧЕСКИХ (СЕМИНАРСКИХ) ЗАНЯТИЙ

Практическая часть дисциплины		Семестр	Количество часов
<i>Раздел 1. Общие положения о вещных правах</i>			
1.	Общие положения о вещных правах	IV	2
2.	Субъекты и объекты вещных прав		2
3.	Основные модели вещных прав в различных правовых системах		-
4.	Защита вещных прав		-
<i>Раздел 2. Общие положения о праве собственности</i>			
5.	Понятие, основания возникновения и прекращения права собственности	IV	2
6.	Формы собственности		2
7.	Право общей собственности		2
<i>Раздел 3. Ограниченные вещные права</i>			
8.	Ограниченные вещные права	IV	2
Итого по дисциплине			12

3.2. СОДЕРЖАНИЕ ПРАКТИЧЕСКИХ (СЕМИНАРСКИХ) ЗАНЯТИЙ

Тема 1. Общие положения о вещных правах

1. Понятие и признаки вещных прав.
2. Соотношение вещных и обязательственных прав.
3. Право собственности как основное вещное право.
4. Пределы и ограничения права собственности.
5. Формы и виды собственности в Кыргызской Республике.
6. Вещные права лиц, не являющихся собственниками имущества.

Основная литература:

1. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е. Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгалов. 3-е изд., перераб. и доп. Т. 1. - М.: Статут, 2018.
2. *Кузнецов, А. Н.* Вещное право: избранные лекции по Гражданскому праву. - Саратов: Вузовское образование, 2013.
3. *Саурин, А. А.* Право собственности в Российской Федерации: конституционно-правовые пределы реализации и ограничения. - Москва: Статут, 2014.
4. Современное вещное право России: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» / Э. А. Гряда, Е. Н. Жуков, М. В. Жаботинский [и др.]; под редакцией Е. В. Богданова, Н. Д. Эриашвили. - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017.
5. *Суханов, Е. А.* Вещное право: научно-познавательный очерк. - Москва: Статут, 2017.
6. *Суханов, Е. А.* Проблемы кодификации корпоративного и вещного права: избранные труды 2013–2017 гг. - Москва: Статут, 2018.

Дополнительная литература:

1. *Андреев, Ю. Н.* Ограничения в гражданском праве России: монография. - Санкт-Петербург: Юридический центр Пресс, 2011.
2. *Ахметьянова, З. А.* Вещное право: учебник. - Москва: Статут, 2011.
3. *Будилов, В. М.* Приобретение права собственности по договору в концепции вещного права Германии: к дискуссии о развитии российского вещного права. - Москва: Статут, 2015.
4. Вещные права. Постановка проблемы и ее решение: сборник статей / Н. Н. Аверченко, В. А. Белов, К. А. Блинковский [и др.]; под редакцией М. А. Рожкова. - Москва: Статут, 2011.
5. *Германов, А. В.* От пользования к владению и вещному праву. - Москва: Статут, 2009.
6. Гражданское право под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. Ч. 1. - Спб., 2013.
7. *Микрюков, В. А.* Ограничения и обременения гражданских прав. - Москва: Статут, 2007.

Нормативные правовые акты:

1. Конституция Кыргызской Республики от 27 июня 2010 года.
2. Гражданский Кодекс Кыргызской Республики. Часть 1. от 8 мая 1996 года.
3. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года.

Тема 2. Субъекты и объекты вещных прав

1. Физические лица как субъекты вещных прав.
2. Особенности принадлежности вещных прав индивидуальному предпринимателю.
3. Юридические лица как субъекты вещных прав.
4. Особенности участия государства в вещных правоотношениях.

5. Понятие и виды объектов вещных прав.
6. Особенности правового режима зданий и сооружений как объектов вещных прав.
7. Особенности правового режима земельного участка как объекта вещных прав.
8. Специфика правового режима предприятия как объекта вещных прав.

Основная литература:

1. *Анисимов, А. П.* Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки: монография. - Москва: Мастер, 2009.
2. *Анучкина, А. Д.* Предпринимательское право: практикум / А. Д. Анучкина, Н. Ю. Белокопытова. - Ставрополь: Северо-Кавказский федеральный университет, 2015.
3. *Германов, А. В.* Земельный участок в системе вещных прав. - Москва: Статут, 2011.
4. *Гонгало, Б. М.* Право собственности на жилые помещения. Договор найма жилого помещения: постатейный комментарий глав 18 и 35 Гражданского кодекса Российской Федерации / Б. М. Гонгало, П. В. Крашенинников; под редакцией П. В. Крашенинников. - Москва: Статут, 2009.
5. *Кирпичев, А. Е.* Предпринимательское право: курс лекций / А. Е. Кирпичев, В. А. Кондратьев. - Москва: Российский государственный университет правосудия, 2017.
6. Несостоятельность (банкротство): Учебный курс. В 2 т. / Под ред. д.ю.н., проф. С.А. Карелиной. - М.: Статут, 2019.
7. Право собственности на землю: постатейный комментарий главы 17 Гражданского кодекса Российской Федерации / В. В. Андропов, Д. В. Жернаков, Б. М. Гонгало [и др.]; под редакцией П. В. Крашенинников. - Москва: Статут, 2010.
8. Российское гражданское право. Том I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права: учебник / В. С. Ем, И. А. Зенин,

Н. В. Козлова [и др.]; под редакцией Е. А. Суханов. - Москва: Статут, 2015.

9. Современное вещное право России: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» / Э. А. Грядя, Е. Н. Жуков, М. В. Жаботинский [и др.]; под редакцией Е. В. Богданова, Н. Д. Эриашвили. - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017.

10. Суханов, Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. - Москва: Статут, 2017.

Дополнительная литература:

1. Богатова В.И. Проблемы совершенствования правового статуса юридических лиц и задачи гражданско-правовой науки в их разрешении // Известия алтайского государственного университета. – 2004. – №2(32). – С. 60-63.

2. Громова Е.А. Государственно-частное партнерство и его правовые формы: учебное пособие. - М.: Юстицинформ, 2019.

3. Давыдова Е.А. Правовой статус индивидуального предпринимателя // Актуальные проблемы юридической науки. –2016. – № 7. – С. 22-24.

4. Захаркина, А. В. Предпринимательское право: сборник кейсов и модульных заданий для студентов всех форм обучения / А. В. Захаркина. - Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018.

5. Иванова С.П., Земляков Д.Н., Баранников А.Л. Несостоятельность (банкротство) юридических и физических лиц: учебное пособие. - М.: Юстиция, 2018.

6. Керезбеков К.К. Правовой статус юридического лица как участника предпринимательского оборота // Пробелы в российском законодательстве. – 2008. –№ 1. – 101-102.

7. Насибова М.Д. Дочерние хозяйственные общества в составе холдинговых структур // Актуальные проблемы российского права. – 2015. – № 1(50). – С. 13-18.

8. Невская М.А., Сибикеев К.В. Малое предпринимательство: взаимоотношения с финансовыми и налоговыми органами: Практическое пособие. – М.: «Дашков и К», 2009.

9. *Омурчиева Д.М.* Общество с дополнительной ответственностью как организационно-правовая форма хозяйственного общества // Научный альманах. – 2016. – № 1-4(15). – С. 58-60.
10. Правовой статус сельскохозяйственных кооперативов: законодательные новеллы // Агропродовольственная политика России. – 2015. – № 2(38). – С. 49-52.
11. Предпринимательское право: практикум / М. Ю. Козлова, М. С. Мережкина, Н. А. Долгова, Д. В. Кожемякин. - Саратов: Вузовское образование, 2017.
12. *Тагирова А.В.* Правовой статус индивидуального предпринимателя: преимущества и недостатки // Законность и правопорядок в современном обществе. – 2013. – № 13. – 211-215.
13. *Шансугова М.Д.* Крестьянское (фермерское) хозяйство как форма ведения индивидуальной предпринимательской деятельности в сфере сельского хозяйства // Аграрное и земельное право. – 2019. - № 5(173). – С. 74-77.

Нормативные правовые акты:

1. Конституция Кыргызской Республики от 27 июня 2010 года.
2. Гражданский Кодекс Кыргызской Республики. Часть 1. от 8 мая 1996 года.
3. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года.
4. Закон Кыргызской Республики «О кооперативах» от 11 июня 2004 года.
5. Закон Кыргызской Республики «О хозяйственных товариществах и обществах» от 15 ноября 1996 года.
6. Закон Кыргызской Республики «Об акционерных обществах» от 27 марта 2003 года.
7. Закон Кыргызской Республики «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 3 июня 1999 года.
8. Закон Кыргызской Республики «О некоммерческих организациях» от 15 октября 1999 года.

9. Закон Кыргызской Республики «О свободе вероисповедания и религиозных организациях в Кыргызской Республике» от 31 декабря 2008 года.

10. Закон Кыргызской Республики «О государственно-частном партнерстве» от 19 июня 2019 года.

11. Закон Кыргызской Республики «О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике» от 2 марта 2002 года.

12. Закон Кыргызской Республики «О муниципальной собственности на имущество» от 15 марта 2002 года.

13. Закон Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 года.

Тема 3. Основные модели вещных прав в различных правовых системах (изучается только на лекции)

Тема 4. Защита вещных прав (изучается только на лекции)

Тема 5. Понятие, основания возникновения и прекращения права собственности

1. Понятие и содержание права собственности.
2. Правомочия собственника.
3. Право собственности в объективном и субъективном смыслах.
4. Собственность как экономическая и правовая категория
5. Основания и способы приобретения права собственности.
6. Первоначальные способы приобретения права собственности.
7. Производные способы приобретения права собственности.
8. Основания и способы прекращения права собственности.
9. Добровольное прекращение права собственности и основания принудительного изъятия имущества у собственника.
10. Утрата права собственности по объективным причинам.

Основная литература:

1. Актуальные проблемы гражданского права: учебник / С. Ю. Филиппова, В. В. Кулаков, А. Е. Кирпичев [и др.]; под редакцией Р. В. Шагиевой. - Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019.
2. Возникновение, прекращение и защита права собственности: постатейный комментарий глав 13, 14, 15 и 20 Гражданского кодекса Российской Федерации / В. В. Андропов, Б. М. Гонгало, А. В. Коновалов [и др.]; под редакцией П. В. Крашенинников. - Москва: Статут, 2009.
3. *Волочай, Ю. А.* Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии. - Москва: Статут, 2013.
4. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексева, Е. Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. Т. 1. - М.: Статут, 2018.
5. Право собственности: актуальные проблемы / О. А. Беляева, Ф. О. Богатырев, М. И. Брагинский [и др.]; под редакцией В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. - Москва: Статут, 2008.
6. Российское гражданское право. Том I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права: учебник / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.]; под редакцией Е. А. Суханов. - Москва: Статут, 2015.
7. *Слыщенко, В. А.* Договор купли-продажи и переход права собственности: сравнительно-правовое исследование. - Москва: Статут, 2011.
8. Современное вещное право России: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» / Э. А. Гряда, Е. Н. Жуков, М. В. Жаботинский [и др.]; под редакцией Е. В. Богданова, Н. Д. Эриашвили. - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017.
9. *Суханов, Е. А.* Вещное право: научно-познавательный очерк. - Москва: Статут, 2017.

Дополнительная литература:

1. *Бевзюк Е.С.* Актуальные проблемы в правовом регулировании права собственности в России, в частности, частного права собственности // Таврический научный обозреватель. – 2016. – № 10-2(15). – С. 43-45
2. *Ланина, О. В.* Оговорка о сохранении права собственности в договорных обязательствах. - Москва: Статут, 2014.
3. *Ниязова А.Н.* Основные гносеологические подходы к исследованию публичных и частных начал в отношениях собственности на землю // Вестник российского университета дружбы народов. Серия: юридические науки. – 2016. – № 1. – С. 29-35.
4. *Ниязова А.Н.* Подходы к пониманию права собственности в обычном праве кыргызов: исторический обзор // Евразийский юридический журнал. – 2015. – № 12(91). – С. 134-136.
5. *Ниязова А.Н.* Право собственности и отдельные ограничения права собственности в Кыргызской Республике // Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета. – 2013. – № 12. – С. 21-23.
6. *Ниязова А.Н.* Реализация интересов в отношениях собственности на землю // Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета. – 2015. – № 12. – С. 172-174.
7. *Ниязова А.Н.* Теоретические вопросы пределов, ограничений права собственности на землю // Юридический вестник ДГУ. – 2016. – № 1. – С. 68-73.
8. *Новокшионова, Н. А.* Владельческая защита в системе вещно-правовых способов защиты права собственности: монография / Н. А. Новокшионова, А. Ю. Рыжкова. - 2-е изд. - Челябинск, Саратов: Южно-Уральский институт управления и экономики, Ай Пи Эр Медиа, 2019.

Нормативные правовые акты:

1. Конституция Кыргызской Республики от 27 июня 2010 года
2. Гражданский Кодекс Кыргызской Республики. Часть 1. от 8 мая 1996 года.

Тема 6. Формы собственности

1. Социально-экономическое назначение института частной собственности
2. Понятие и содержание права частной собственности.
3. Право частной собственности в объективном и субъективном смыслах.
4. Субъекты и объекты права частной собственности.
5. Субъекты и объекты права государственной собственности.
6. Субъекты и объекты права муниципальной собственности.
7. Основания возникновения права государственной и муниципальной собственности.
8. Порядок и методы приватизации государственного имущества.
9. Порядок и методы приватизации муниципального имущества.

Основная литература:

1. Право собственности: актуальные проблемы / О. А. Беляева, Ф. О. Богатырев, М. И. Брагинский [и др.]; под редакцией В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. - Москва: Статут, 2008.
2. Российское гражданское право. Том I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права: учебник / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.]; под редакцией Е. А. Суханов. - Москва: Статут, 2015.
3. Современное вещное право России: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» / Э. А. Гряда, Е. Н. Жуков, М. В. Жаботинский [и др.]; под редакцией Е. В. Богданова, Н. Д. Эриашвили. - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017.
4. *Суханов, Е. А.* Вещное право: научно-познавательный очерк. - Москва: Статут, 2017.

Дополнительная литература:

1. *Анисимов, А. П.* Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Вопросы теории и практики: монография / А. П. Анисимов, Л. Т. Кокоева, С. В. Дзагоев. - Москва: Новый индекс, 2009.
2. *Богданова, И. С.* Осуществление государством права собственности на недвижимое имущество, составляющее его казну (на примере зданий и сооружений): монография / И. С. Богданова. - Москва: Юриспруденция, 2012.
3. *Моттаева, А. Б.* Стратегия управления государственной и муниципальной собственностью. Теория и практика: монография / А. Б. Моттаева, В. А. Лукинов, Ас. Б. Моттаева. - Москва: Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2015.
4. *Сальников, И. В.* Пользование земельными участками, относящимися к государственной и муниципальной собственности. - Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2009.
5. *Ханин, М. С.* Приватизация: цели и задачи: учебное пособие. - Москва: Московская государственная академия водного транспорта, 2012.

Нормативные правовые акты:

1. Конституция Кыргызской Республики от 27 июня 2010 года
2. Гражданский Кодекс Кыргызской Республики. Часть 1. от 8 мая 1996 года.
3. Закон Кыргызской Республики «О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике» от 2 марта 2002 года.
4. Закон Кыргызской Республики «О муниципальной собственности на имущество» от 15 марта 2002 года.

Тема 7. Право общей собственности

1. Понятие и виды права общей собственности.

2. Субъекты и объекты права общей собственности.
3. Осуществление права общей совместной собственности супругами.
4. Право общей совместной собственности крестьянского (фермерского) хозяйства.
5. Понятие и основания возникновения общей долевой собственности. Определение долей.
6. Осуществление права общей долевой собственности.
7. Прекращение права общей долевой собственности.

Основная литература:

1. Российское гражданское право. Том I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права: учебник / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.]; под редакцией Е. А. Суханов. - Москва: Статут, 2015.
2. Современное вещное право России: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» / Э. А. Гряда, Е. Н. Жуков, М. В. Жаботинский [и др.]; под редакцией Е. В. Богданова, Н. Д. Эриашвили. - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017.
3. *Суханов, Е. А.* Вещное право: научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. - Москва: Статут, 2017.

Дополнительная литература:

1. *Гасымова Э.А.* Содержание права общей долевой собственности // Право и политика: теоретические и практические проблемы. – 2017. – №5. – С. 285-289.
2. *Кдлян Е.Л., Магдесян Г.А.* Некоторые актуальные вопросы правового регулирования права собственности супругов на общее имущество при расторжении брака // Научный вестник волгоградского филиала РАНХИГС. Серия: юриспруденция. – 2017. – №1. – С. 29-34.

3. *Якунина Е.В.* К вопросу о совместной собственности супругов: анализ современного семейного и гражданского права // Современное общество и власть. – 2018. – № 2(16). – С. 83-86.

Нормативные правовые акты:

1. Гражданский Кодекс Кыргызской Республики. Часть 1. от 8 мая 1996 года.
2. Семейный кодекс Кыргызской Республики от 30 августа 2003 года.
3. Закон Кыргызской Республики «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 3 июня 1999 года.

Тема 8. Ограниченные вещные права

1. Понятие и система ограниченных вещных прав по законодательству Кыргызской Республики и Российской Федерации: сравнительный анализ.
2. Право хозяйственного ведения и его правовая характеристика.
3. Право оперативного управления и его правовая характеристика.
4. Право срочного (временного) пользования земельным участком.
5. Право бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком.
6. Сервитуты: рецепция римского права.
7. Понятие и виды сервитутов по законодательству Кыргызской Республики и Российской Федерации.
8. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком по законодательству Российской Федерации.

Основная литература:

1. Российское гражданское право. Том I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права: учебник / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.]; под редакцией Е. А. Суханов. - Москва: Статут, 2015.
2. Современное вещное право России: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» / Э. А. Гряда, Е. Н. Жуков, М. В. Жаботинский [и др.]; под редакцией Е. В. Богданова, Н. Д. Эриашвили. - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017.
3. *Суханов, Е. А.* Вещное право: научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. - Москва: Статут, 2017.

Дополнительная литература:

1. *Буев К.А.* Право на постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение земельным участком: теоретические основы, сравнительный анализ // Бюллетень науки и практики. – 2018. – №2. – С. 382-385.
2. *Бумажникова О.В.* Публичный сервитут и сервитуты: сравнительный анализ // Вестник Тверского государственного университета. – 2019. - № 2(58). – С. 28-34.
3. *Муратова С.А., Смердина Ю.С.* Право оперативного управления и хозяйственного ведения в системе вещных прав // Вестник Московского Университета МВД России. – 2015. – № 11. – С. 81-84.

Нормативные правовые акты:

1. Гражданский Кодекс Кыргызской Республики. Часть 1. от 8 мая 1996 года.
2. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года.
3. Водный кодекс Кыргызской Республики от 12 января 2005 года.

4. Жилищный кодекс Кыргызской Республики от 9 июля 2013 года.
5. Закон Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 года.
6. Закон Кыргызской Республики «О недрах» от 19 мая 2018 года.
7. Закон Кыргызской Республики «О нефти и газе» от 8 июня 1998 года.

3.3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПРЕПОДАВАТЕЛЯМ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ (СЕМИНАРСКИХ) ЗАНЯТИЙ В ИНТЕРАКТИВНОЙ ФОРМЕ

Интерактивные формы проведения занятий предполагают обучение в сотрудничестве. Все участники образовательного процесса (преподаватель и магистранты) взаимодействуют друг с другом, обмениваются информацией, совместно решают проблемы, моделируют ситуации.

Целью использования интерактивных форм проведения занятий по учебной дисциплине «Проблемы вещных прав», является погружение магистрантов в реальную атмосферу делового сотрудничества по разрешению проблем, оптимальную для выработки навыков и качеств будущего специалиста в своей области.

Интерактивные формы проведения занятий могут быть использованы как при проведении практических (семинарских) занятий, так и при проверке самостоятельной работы магистрантов.

На практических занятиях по дисциплине «Проблемы вещных прав» в зависимости от специфики рассматриваемых вопросов и цели занятия могут использоваться следующие методики их проведения.

I. Творческие задания

Творческое задание составляет содержание (основу) любой интерактивной формы проведения занятия.

Выполнение творческих заданий требуют от магистранта воспроизведение полученной ранее информации в форме, определяемой преподавателем, и требующей творческого подхода:

- подборка материала по определенной проблеме;
- составление отдельных документов (доверенности, контракта и т.д.);
- улучшение документа, составленного другими магистрантами;
- разработка схемы правового явления;
- проведение сравнительно-правового анализа правовых институтов;
- участие в ролевой игре и т.п.

II. Интерактивное выступление

Использование интерактивных элементов позволяет усилить эффективность выступлений, являющихся частью профессиональной деятельности, как большинства юристов, так и других специалистов.

Интерактивное выступление предполагает ведение постоянного диалога с аудиторией:

- задавая вопросы, и получая из аудитории ответы;
- проведение в ходе выступления учебной деловой игры;
- приглашение специалиста для краткого комментария по обсуждаемой проблеме;
- использование наглядных пособий (схем, таблиц, диаграмм, рисунков, видеозаписи и др.) и т.п.

III. Методика «сократический диалог»

Использование методики «сократический диалог» позволяет овладеть навыками задавания вопросов.

Сократический диалог предполагает разработку цепочки вопросов, приводящих магистранта к какому-либо выводу. Для этого один магистрант только задает вопросы, другой - отвечает на них.

В соответствии с целями занятия могут задаваться вопросы разного типа:

- как вы считаете надо ли соглашаться с ... ? Почему вы так считаете? (вводные вопросы);
- что вы имели в виду? Как можете по-другому сформулировать свою позицию? (проясняющие вопросы);
- что дало вам основание сделать такой вывод? Какие аргументы вы можете привести в подтверждение своей позиции? (вопросы, вскрывающие аргументацию);
- что бы сказал по этому поводу ...? (вопросы, помогающие встать на другую точку зрения);
- не похоже ли будет тогда ...? (вопросы с использованием аналогий);
- не означает ли это, что ...? (вопросы с использованием крайних позиций) и т.п.

Использование методики «сократический диалог» приучает грамотно задавать вопросы, а также планировать ход диалога, составлять его алгоритм (предполагать возможные варианты ответов и заранее готовить варианты последующих цепочек вопросов).

IV. Методика «дерево решений»

Использование методики «дерево решений» позволяет овладеть навыками выбора оптимального варианта решения, действия и т.п.

Построение «дерева решений» - практический способ оценить преимущества и недостатки различных вариантов. Дерево решений для трех вариантов может выглядеть следующим образом:

Проблема: ...					
Вариант 1: ...		Вариант 2: ...		Вариант 3: ...	
Плюсы	Минусы	Плюсы	Минусы	Плюсы	Минусы

На этапе предложения вариантов, и на этапе их оценки возможно использование методики «мозговой штурм».

V. Методика «мозговой штурм»

Использование методики «мозговой штурм» стимулирует группу магистрантов к быстрому генерированию как можно большего вариантов ответа на вопрос.

На первом этапе проведения «мозгового штурма» группе дается определенная проблема для обсуждения (например «Какие последствия влечет признание сделки недействительной ...?» и т.п.); участники высказывают по очереди любые предложения, в точной и краткой форме; ведущий записывает все предложения (на доске, плакате) без критики их практической применимости.

На втором этапе проведения «мозгового штурма» высказанные предложения обсуждаются. Группе необходимо найти возможность применения любого из высказанных предложений или наметить путь его усовершенствования. На данном этапе возможно использование различных форм дискуссии.

На третьем этапе проведения «мозгового штурма» группа представляет презентацию результатов по заранее оговоренному принципу:

- самое оптимальное решение,
- несколько наиболее удачных предложений;
- самое необычное решение и т.п.

Для проведения «мозгового штурма» возможно деление участников на несколько групп:

- генераторы идей, которые высказывают различные предложения, направленные на разрешение проблемы;
- критики, которые пытаются найти отрицательные моменты в предложенных идеях;
- аналитики, которые будут привязывать выработанные предложения к конкретным реальным условиям с учетом критических замечаний, и др.

VI. Методика «займи позицию»

Использование методики «займи позицию» позволяет выявить имеющиеся мнения, увидеть сторонников и противников той или иной позиции, начать аргументированное обсуждение вопроса.

Обсуждение начинается с постановки дискуссионного вопроса, т.е. вопроса, предполагающего противоположные, взаимоисключающие ответы.

Все участники, подумав над вопросом, подходят к одной из четырех табличек, размещенных в разных частях аудитории:

Абсолютно за
 Абсолютно против
 Скорее за
 Скорее против

Заняв позицию, участники обмениваются мнениями по дискуссионной проблеме и приводят аргументы в поддержку своей позиции.

Любой участник может свободно поменять позицию под влиянием убедительных аргументов.

VII. Методика «попс-формула»

Использование методики «ПОПС-формула» позволяет помочь магистрантам аргументировать свою позицию в дискуссии.

Краткое выступление в соответствии с ПОПС-формулой состоит из четырех элементов:

П - позиция (в чем заключается точка зрения)	я считаю, что ...
О - обоснование (довод в поддержку позиции)	... потому, что ...
П - пример (факты, иллюстрирующие довод)	... например ...
С - следствие (вывод)	... поэтому ...

VIII. Учебные деловые игры

Использование учебных деловых игр способствует развитию навыков критического мышления, коммуникативных навыков, навыков решения проблем, отработке различных вариантов поведения в проблемных ситуациях.

Виды учебных деловых игр:

- тренинг отдельного навыка;
- тренинг комплекса навыков;
- демонстрация навыка;
- демонстрация типичных ошибок и др.

IX. Дискуссия

Дискуссия - действенный метод обсуждения изучаемого вопроса. Она предполагает коллективное обсуждение какой-либо спорной проблемы, во время которого познается истина.

Сущность дискуссии заключается в обмене мнениями на определенную тему между преподавателем и магистрантами или только между магистрантами. Эти мысли могут быть как собственными, так и опираться на мнения других людей. Эффективную дискуссию характеризует разнообразие мнений, желание отыскать наиболее приемлемый вариант решения дидактической проблемы и активное участие в ней собеседников. По сравнению с лекцией и беседой она создает более благоприятные условия

для активизации магистрантов и воздействия на их психику, в частности на творческое воображение.

Дискуссия требует от магистрантов не простого ответа на вопрос, а наоборот – обоснованного, эмоционально окрашенного и содержательного варианта решения дидактической проблемы, ясного и четкого выражения своих мыслей. Она вызывает сильные эмоциональные чувства у участников, способствует возникновению различных групповых социально-психологических явлений, формирует навыки коллективной работы и умение выслушать позиции других лиц.

Различные виды учебной дискуссии можно применять во время дидактической работы с различными категориями участников.

Можно применить следующие виды дискуссии:

- «беглая» (возникает стихийно во время рассмотрения и обсуждения сложных вопросов, которые интересуют большинство магистрантов);
- дискуссия, направленная на формирование убеждений;
- учебная дискуссия (специально организуется для рассмотрения важной дидактической проблемы).

Также в рамках практического занятия можно применить наблюдательную дискуссию (участие в ней принимает определенная часть участников, а остальные – только наблюдатели), многократную дискуссию (участники сначала изучают и рассматривают проблему в малых группах, а затем дискутируют всей группой), лимитированную дискуссию (в группах из 5-7 человек в течение 5-10 минут обсуждаются определенные дидактические проблемы), конференц-дискуссию (требует всесторонней подготовленности каждого участника).

Учебные дискуссии могут вызвать интерес к предмету только при условии умелой их организации. Предварительная подготовка преподавателя заключается в определении дидактической проблемы (а отсюда и темы дискуссии), ее деления на вопросы для обсуждения. Подготовка обучающихся включает ознакомление с разнообразной литературой на тему дискуссии.

Методика проведения дискуссии состоит из трех этапов: на первом – происходит заинтересованность проблемой дискуссии, на втором – дискуссия собственно дидактических проблем, на третьем – суммирование и формулировка выводов.

Главную роль в обеспечении эффективности дискуссии играют правила ее ведения. Творческая инициатива преподавателя и активное участие магистрантов имеют решающее значение. Дидактически-воспитательная цель дискуссии будет достигнута только при условии соблюдения всеми ее участниками следующих правил:

- точное определение учебной проблемы, подлежащей обсуждению;
- подробное представление о методах, приемах и способах ее решения;
- четкое определение содержания понятий, терминов и категорий, которые будут использовать участники дискуссии;
- обязательное обоснование собственной позиции;
- возможность открытого высказывания своих мнений и уважительное отношение к оппонентам и их взглядам.

Преподаватель должен учить умению обоснованно дискутировать, приводить весомые аргументы в защиту своей позиции, рассуждать принципиально, искренне, непринужденно, уважать оппонента и его взгляды.

Х. Мини-лекция

Мини-лекция является одной из эффективных форм преподавания теоретического (лекционного) материала. Перед ее началом можно провести мозговую штурм или ролевую игру, связанную с предстоящей темой, что поможет актуализировать ее для участников, выяснить степень их информированности и отношение к теме.

Материал излагается на доступном для магистрантов языке. Каждому термину необходимо дать определение. Теорию лучше объяснять по принципу «от общего к частному». Перед тем, как

перейти к следующему вопросу, необходимо попытожить сказанное и убедиться, что вы были правильно поняты.

По окончании выступления нужно обсудить все возникшие у участников вопросы.

Мини-лекции предлагается проводить в интерактивном режиме: перед объявлением какой-либо информации преподаватель спрашивает, что знают об этом участники; после представления какого-либо утверждения преподаватель предлагает обсудить отношение участников к этому вопросу. Например:

- А вы как считаете?
- Как вы предлагаете это делать?
- Как вы думаете, к чему это может привести? И т.д.

XI. Ранжирование

Распространенным методом шкалирования является ранжирование стимулов по какому-либо признаку. Группе лиц предъявляют набор элементов и просят выбрать из этого набора элемент, в наибольшей степени обладающий каким-либо свойством.

Первый выбираемый лицом объект получает ранг 1. Далее из оставшихся объектов снова должен быть выбран объект, в наибольшей степени обладающий оцениваемым признаком. Этот стимул получает ранг 2. Ранжирование продолжается до тех пор, пока не останется всего один объект; он получает последний ранг.

Обычно такая процедура применяется, если число ранжируемых стимулов не слишком велико. Однако имеются примеры использования данного метода и для оценки довольно большого числа стимулов.

XII. Критическое чтение

С помощью применения технологии «критическое чтение» в рамках обсуждения мнения тех или иных ученых-правоведов

или содержания нормативных правовых актов можно развить критическое мышление у обучающихся.

Думать критически означает проявлять любознательность и использовать исследовательские методы: ставить перед собой вопросы и осуществлять планомерный поиск ответов. Критическое мышление работает на многих уровнях, не довольствуясь фактами, а вскрывая причины и последствия этих фактов. Критическое мышление предполагает вежливый скептицизм, сомнение в общепринятых истинах, постоянный вопрос: «А что, если?..»

Критическое мышление означает выработку точки зрения по определенному вопросу и способность отстоять эту точку зрения логическими доводами. Критическое мышление помимо этого предусматривает внимание к аргументам оппонента и их логическое осмысление.

Критическое мышление, таким образом, – не отдельный навык, а комплекс многих навыков и умений, которые формируются постепенно, в ходе обучения. Оно формируется быстрее, если на практических занятиях магистранты являются не пассивными слушателями, а постоянно активно ищут информацию, соотносят то, что они усвоили с собственным практическим опытом, сравнивают полученное знание с другими работами в данной области и других сферах знания (говоря привычным языком, самостоятельно устанавливают внутрипредметные и межпредметные связи).

Кроме того, магистранты должны научиться (а преподаватели должны помочь им в этом) подвергать сомнению достоверность и авторитетность информации, проверять логику доказательств, делать выводы, конструировать новые примеры для использования теоретического знания, принимать решения, изучать причины и последствия различных явлений и т.д.

Систематическое включение критического мышления в учебный процесс должно формировать особый склад мышления и познавательной деятельности.

Для того чтобы дать магистрантам возможность активно работать с получаемым знанием, предлагается строить практиче-

ское занятие по привычной схеме: «введение - основная часть - заключение». Подобная же схема действует и при решении проблем: «введение в проблему - подходы к ее решению - рефлексия результата».

Первый этап – ВЫЗОВ – задачи (функции) которого:

- актуализировать и проанализировать имеющиеся знания и представления по изучаемой теме;
- пробудить к ней интерес;
- активизировать учащихся, дать им возможность целенаправленно думать, выражая свои мысли собственными словами;
- структурировать последующий процесс изучения материала.

Второй этап – ОСМЫСЛЕНИЕ – поиск стратегии решения поставленной проблемы и составления плана конкретной деятельности; теоретическая и практическая работа по реализации выработанного пути решения. Функции этапа:

- получение новой информации;
- ее осмысление (в том числе необходимо перечитывать часть текста в том случае, если магистрант перестает его понимать, воспринимая сообщение, задавать вопросы или записывать, что осталось не понятно для прояснения этого в будущем);
- соотнесение новой информации с собственными знаниями. Обучаемые сознательно строят мосты между старыми и новыми знаниями, для того, чтобы создать новое понимание;
- поддержание активности, интереса и инерции движения, созданной во время фазы вызова.

Третий этап – РАЗМЫШЛЕНИЕ:

- выражение новых идей и информации собственными словами;
- целостное осмысление и обобщение полученной информации на основе обмена мнениями между магистрантами друг с другом и преподавателем;
- анализ всего процесса изучения материала;

- выработка собственного отношения к изучаемому материалу и его повторная проблематизация (новый «вызов»).

При таком подходе происходит не просто более глубокое усвоение знаний участниками, но и реализуется идея связей материала (в рамках одного предмета, межпредметных частноправовых дисциплин, теоретического с практическим), его структурирования самим участником. Постановка магистрантами самостоятельно цели обучения, создает необходимый внутренний мотив к процессу учения. Тем самым (в идеале), у каждого учащегося создается целостное когнитивное поле, объединяющее все имеющиеся теоретические знания, практические сведения, навыки и умения.

ХIII. Диаграмма Венна

Диаграмма Венна – это диаграмма, которая визуально отображает все возможные логические отношения множеств, каждое из которых, как правило, представлено окружностью.

Каждое множество представляет собой набор данных, у которых есть между собой нечто общее. Область наложения окружностей известна как «область пересечения» - она отображает данные с общими качествами из всех пересекающихся множеств.

3.4. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ МАГИСТРАНТАМ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ПРАКТИЧЕСКИМ (СЕМИНАРСКИМ) ЗАНЯТИЯМ

Основное назначение практических занятий по дисциплине «Проблемы вещных прав» заключается в выработке у магистрантов навыков применения гражданского права, семейного права, предпринимательского права и международного частного права, регулирующих конкретные правоотношения и закреплению полученных теоретических знаний на практике. Для этого магистрантам к каждому практическому занятию предлагаются

теоретические вопросы для обсуждения и задачи для практического решения.

Для успешного изучения теоретических вопросов темы к каждому занятию представлены списки литературы.

Для подготовки к практическому занятию магистранту необходимо изучить обязательную (учебную) и дополнительную литературу по каждой теме, а также ознакомиться с содержанием соответствующих нормативных правовых актов.

Поскольку основная цель решения задач заключается в выработке у магистрантов способности понимать смысл закона и навыков его применения к конкретным правоотношениям, при решении задачи, магистранту целесообразно придерживаться следующей схемы действий.

В первую очередь, магистранту следует тщательно изучить условия задачи и выделить среди них юридически значимые фактические обстоятельства, затем определить нормы права, подлежащие применению в данной ситуации, после чего дать развернутые и теоретически обоснованные ответы на поставленные вопросы.

В случае решения задачи в ходе проведения практического занятия магистрант должен кратко изложить ее содержание, объяснить суть возникшего спора, кратко разобрать и оценить доводы участников соответствующего спора и обосновать со ссылками на нормативные акты собственное решение предложенной задачи.

На организационном или первом занятии преподаватель должен довести до сведения магистрантов, что при работе над этой дисциплиной особое внимание следует обратить на достаточно большое количество источников: монографий, научных статей, учебников, учебных пособий, а также нормативных правовых актов, регулирующих вещно-правовые отношения. В данном учебном пособии предлагается перечень ключевых проблем вещного права, основных нормативных правовых актов, литературных источников, которые в целях усвоения вопросов должны быть найдены с помощью Интернет-ресурсов.

4. САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1. СТРУКТУРА САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

Содержание материала дисциплин, вынесенного на самостоятельную работу		Неделя семестра	Форма контроля
<i>Раздел 1</i>			
Тема 1	Общие положения о вещных правах	1-3	написание эссе
Тема 2	Субъекты и объекты вещных прав		
Тема 3	Основные модели вещных прав в различных правовых системах		
Тема 4	Защита вещных прав		
<i>Раздел 2</i>			
Тема 1	Понятие, основания возникновения и прекращения права собственности	4-6	экспресс-опрос
Тема 2	Формы собственности		
Тема 3	Право общей собственности		
<i>Раздел 3</i>			
Тема 1	Ограниченные вещные права	7-8	написание доклада

4.2. СОДЕРЖАНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ И ФОРМЫ ОТЧЕТНОСТИ ПО ОСВОЕНИЮ ЕЕ РАЗДЕЛОВ

4.2.1. Перечень тем для написания эссе:

1. Понятие и основные признаки вещных прав.
2. Вещные права в римском праве.
3. Соотношение вещных, обязательственных, корпоративных и исключительных прав.
4. Вещные права по гражданскому праву Российской Федерации.
5. Вещные права в континентальной (романо-германской) правовой системе.
6. Вещные права в мусульманском праве.
7. Вещное право в германском праве.
8. Вещные права в англо-саксонской правовой системе.
9. Основные положения доверительной собственности (траста).
10. Вещные права юридических лиц: общая характеристика.
11. Некоммерческие юридические лица как субъекты права частной собственности.
12. Объекты права собственности некоммерческих организаций.
13. Влияние правосубъектности юридического лица на осуществление права собственности.
14. Право собственности объединений юридических лиц (ассоциаций и союзов).
15. Право собственности хозяйственных товариществ.
16. Право собственности кооперативов.
17. Вещные права государственных и муниципальных предприятий и учреждений.
18. Правовой режим складочного, уставного и паевого капитала.
19. Правовой режим имущества индивидуального предпринимателя.
20. Вещные права на жилые помещения.
21. Правовой режим жилых помещений, предназначенных для постоянного и временного проживания людей.
22. Товарищество собственников жилья: порядок организации и деятельности.

23. Понятие и значение института частной собственности на землю.
24. Субъекты права собственности на землю.
25. Виды вещных прав преимущественного приобретения чужого имущества.
26. Понятие и сущность вещных обеспечительных прав.
27. Соотношение понятий «охрана» и «защита» права собственности
28. Понятие защиты права собственности и иных вещных прав.
29. Место иска о признании права собственности в системе вещно-правовых исков.

4.2.2. Перечень вопросов для экспресс-опроса:

1. Понятие и значение права собственности в системе вещных прав.
2. Собственность как «присвоение» и «принадлежность» материальных благ.
3. Право собственности как элемент абсолютного правоотношения.
4. Статика имущественных отношений.
5. Право собственности в объективном и субъективном смысле.
6. Субъекты права собственности.
7. Право собственности в советском праве.
8. «Благо» и «бремя» содержания собственности.
9. Проблема «расщепленной» собственности.
10. Критерии классификации оснований приобретения права собственности.
11. Первоначальные способы приобретения права собственности.
12. Производные способы приобретения права собственности.
13. Переработка вещи.
14. Обращение в собственность общедоступных для сбора вещей.
15. Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору.

16. Способы прекращения права собственности.
17. Выкуп земельного участка для общественных нужд.
18. Прекращение права собственности лица на имущество, которое не может ему принадлежать.
19. Отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка, на котором оно находится.
20. Выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей
21. Конфискация как основание прекращения права собственности.
22. Последствия утраты собственником недвижимости права пользования земельным участком.
23. Изъятие земельного участка собственника для общественных нужд.
24. Изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства Кыргызской Республики.
25. Прекращение права собственности на бесхозяйственно содержимое жилое помещение.
26. Раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли.
27. Изъятие имущества как способ защиты исключительных прав на объекты интеллектуальной собственности.
28. Обращение взыскания на земельный участок.
29. Обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника.
30. Приватизация жилых помещений как основание возникновения права собственности граждан.
31. Право частной собственности на землю.
32. Застройка земельного участка.
33. Квартира как объект права собственности.
34. Общее имущество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.
35. Право публичной собственности: понятие, содержание, виды, основания возникновения.
36. Пользование общедоступными объектами государственной и муниципальной собственности.
37. Понятие и виды права общей собственности.

38. Право общей совместной собственности.
39. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности.
40. Раздел имущества, находящегося в совместной собственности, и выдел из него доли.
41. Обращение взыскания на долю в общем имуществе.

4.2.3. Перечень тем докладов:

1. Понятие, признаки и особенности ограниченных вещных прав.
2. Понятие и система ограниченных вещных прав по законодательству Кыргызской Республики и Российской Федерации: сравнительный анализ.
3. Принципы ограниченных вещных прав.
4. Ограниченные вещные права в странах романо-германской правовой семьи.
5. Система ограниченных вещных прав в странах англосаксонской правовой семьи.
6. Ограниченные вещные права в мусульманском праве.
7. Земельные сервитуты.
8. Водные сервитуты.
9. Публичный лесной сервитут.
10. Сервитут в отношении горного или геологического отвода иного недропользователя.
11. Сервитут в отношении земельного участка, право временно-го пользования которым предоставлено иному недропользователю.
12. Сервитут жилого помещения.
13. Сервитут сопредельных горных отводов при деятельности в нефтегазовой отрасли.
14. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком по законодательству Российской Федерации.
15. Порядок государственной регистрации ограниченных вещных прав на объекты недвижимости.

4.3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЕ

Целью самостоятельной познавательной деятельности магистрантов является способствование достижению целей и задач изучения дисциплины «Проблемы вещных прав», обучение магистрантов навыкам работы с научной литературой, практическими материалами, необходимыми для углубленного изучения курса, а также развитие у них устойчивых способностей к самостоятельному изучению и изложению полученной информации.

В связи с этим основными задачами самостоятельной (внеаудиторной) работы магистрантов, изучающих курс «Проблемы вещных прав», являются:

- продолжение изучения тем дисциплины по программе, предложенной преподавателем;
- развитие интереса у магистрантов к юридической литературе;
- умение применять теоретические знания на практике при разрешении конкретных правовых ситуаций.

Изучение и изложение информации, полученной в результате изучения научно-теоретической литературы и практических материалов, предполагает развитие у магистрантов как владения навыками устной речи, так и способностей к четкому письменному изложению материала.

Основными формами самостоятельной (внеаудиторной) работы являются:

- подготовка к практическим занятиям (изучение литературы, нормативных правовых актов, решение задач);
- подготовка по вопросам, вынесенным на самостоятельное изучение;
- подготовка к контрольным мероприятиям (изучение отдельных вопросов, не вошедших в теоретическую и практическую часть программы, повторение пройденного на занятиях материала).

Задания для самостоятельной работы составляются по разделам и темам, по которым не предусмотрены аудиторские заня-

тия, либо требуется дополнительно проработать и проанализировать рассматриваемый преподавателем материал в объеме запланированных часов.

Задания по самостоятельной работе могут быть оформлены в виде таблицы с указанием конкретного вида самостоятельной работы:

- конспектирование первоисточников и другой учебной литературы;
 - проработка учебного материала, подготовка к докладам на семинарах;
 - работа с документами и первоисточниками;
 - поиск и обзор научных публикаций и электронных источников информации, подготовка заключения по обзору;
 - выполнение контрольных работ;
 - написание рефератов (эссе);
 - устный опрос магистрантов;
 - работа с тестами и вопросами для самопроверки;
- и т.д.

Самостоятельная работа должна носить систематический характер, быть интересной и привлекательной для магистранта.

Результаты самостоятельной работы контролируются преподавателем и учитываются при аттестации магистранта. При этом проводятся: тестирование, экспресс-опрос на практических занятиях, заслушивание докладов, проверка письменных контрольных работ и т.д.

5. КОНТРОЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ ОСВОЕНИЯ РАЗДЕЛОВ ДИСЦИПЛИНЫ

5.1. СТРУКТУРА КОНТРОЛЬНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

К аттестационным испытаниям по дисциплине «Проблемы вещных прав» относятся следующие контрольные мероприятия:

- презентация (Раздел I);
- реферат (Раздел II);
- письменная контрольная работа (Раздел III);
- экзамен.

Наименование тем		Семестр	Неделя семестра	Форма промежуточного контроля
<i>Раздел I</i>				
1.	Общие положения о вещных правах	IV	3	презентация
2.	Субъекты и объекты вещных прав			
3.	Основные модели вещных прав в различных правовых системах			
4.	Защита вещных прав			
<i>Раздел II</i>				
5.	Понятие, основания возникновения и прекращения права собственности	IV	6	реферат
6.	Формы собственности			
7.	Право общей собственности			
<i>Раздел III</i>				
8.	Ограниченные вещные права	IV	8	письменная контрольная работа

5.2. СОДЕРЖАНИЕ КОНТРОЛЬНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

5.2.1. Перечень тем для подготовки презентации (Раздел I):

1. Место вещных прав в системе гражданского права.
2. Основные этапы развития вещных прав.
3. Вещные права в русском дореволюционном и советском гражданском законодательстве.
4. Вещные права по гражданскому праву Кыргызской Республики.
5. Место и значение вещных прав в основных гражданско-правовых системах современности.
6. Право собственности и права на чужие вещи по французскому гражданскому кодексу.
7. Понятие разделенной (двойственной) собственности.
8. Субъекты вещных прав и их характеристика.
9. Понятие и содержание права собственности коммерческих юридических лиц.
10. Понятие и содержание права собственности некоммерческих юридических лиц.
11. Характеристика юридических лиц, выступающих в качестве собственников, правовой режим их имущества.
12. Права учредителей на имущество юридических лиц исходя из их организационно-правовой формы.
13. Объекты права собственности юридических лиц.
14. Право собственности хозяйственных обществ.
15. Особенности правового режима имущества крестьянско-фермерского хозяйства.
16. Вещные права на имущество религиозных организаций.
17. Правовой режим активов и пассивов юридического лица.
18. Понятие и виды объектов вещных прав.
19. Особенности осуществления права собственности на жилые помещения.
20. Вещные права на нежилые помещения.
21. Право члена семьи собственника жилого помещения на проживание в нем.

22. Содержание права собственности на земельные участки.
23. Понятие и сущность вещных преимущественных прав.
24. Понятие, содержание, виды, основания возникновения и прекращения вещного преимущественного права покупки.
25. Вещно-правовые способы защиты вещных прав.
26. Понятие и основные гражданско-правовые способы защиты вещных прав.
27. Обязательственно-правовые способы защиты права собственности.
28. Виндикационный иск.
29. Негаторный иск.
30. Требование об освобождении имущества из под ареста.

5.2.2. Перечень тем для написания реферата (Раздел II):

1. Собственность как экономико-юридическая категория.
2. Собственность и право собственности.
3. Правовые формы реализации отношений собственности.
4. Понятие и содержание права собственности.
5. Правомочия собственника: владение, пользование и распоряжение.
6. Право собственности граждан.
7. Право частной собственности индивидуального предпринимателя.
8. Формы и виды права собственности.
9. Право собственности юридических лиц.
10. Юридические основания (титулы) собственности.
11. Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество.
12. Самовольная постройка и ее последствия.
13. Возникновение права собственности на бесхозные вещи.
14. Возникновение права собственности на движимые вещи, от которых собственник отказался.
15. Находка как основание возникновения права собственности.
16. Возмещение расходов, связанных с находкой и вознаграждение лицу, нашедшему вещь.

17. Клад как основание возникновения права собственности.
18. Приобретение права собственности на безнадзорных животных.
19. Приобретательная давность.
20. Долевое участие в строительстве жилья как способ приобретения права собственности.
21. Порядок оформления права собственности на недвижимое имущество.
22. Реквизиция как основание прекращения права собственности.
23. Национализация как основание прекращения права собственности.
24. Понятие, содержание и становление института частной собственности в Кыргызской Республике и Российской Федерации.
25. Право государственной собственности.
26. Порядок и методы приватизации государственного имущества.
27. Право муниципальной собственности.
28. Порядок и методы приватизации муниципального имущества.
29. Общая собственность супругов.
30. Общая собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства.
31. Право общей долевой собственности.
32. Определение долей в праве долевой собственности.
33. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности.
34. Преимущественное право покупки доли в праве общей собственности
35. Раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли.

5.2.3. Перечень вопросов для подготовки к письменной контрольной работе (Раздел III):

16. Правовая природа ограниченных вещных прав.
17. Соотношение права собственности и ограниченных вещных прав.
18. Характеристика принципа закрытого перечня вещных прав.
19. Классификация ограниченных вещных прав.
20. Ограниченные вещные права, обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств.
21. Право хозяйственного ведения и его правовая характеристика.
22. Право оперативного управления и его правовая характеристика.
23. Право срочного (временного) пользования земельным участком.
24. Право бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком.
25. Форма пользования земельным участком в зависимости от его категории.
26. Сервитуты: рецепция римского права.
27. Понятие и виды сервитутов по законодательству Кыргызской Республики и Российской Федерации.
28. Основания возникновения и прекращения сервитутов.
29. Сохранение сервитута при передаче, переходе права собственности или пользования земельным участком или права собственности на здание или сооружение
30. Добровольные и принудительные сервитуты по законодательству Кыргызской Республики.
31. Частные и публичные сервитуты по законодательству Российской Федерации.

5.2.4. Перечень вопросов на экзамен:

1. Место вещных прав в системе гражданского права.
2. Понятие и основные признаки вещных прав.

3. Виды вещных прав.
4. Понятие и особенности ограниченных вещных прав.
5. Классификация ограниченных вещных прав.
6. Право собственности в советском праве.
7. Вещные права в континентальном праве.
8. Право собственности и права на чужие вещи по французскому гражданскому кодексу.
9. Вещное право в германском праве.
10. Вещные права в англо-саксонской правовой системе.
11. Собственность как экономико-юридическая категория.
12. Понятие и содержание права собственности.
13. Экономические формы собственности и формы права собственности.
14. Субъекты и объекты права собственности.
15. Титулы (основания) собственности.
16. Первоначальные способы приобретения права собственности.
17. Производные способы приобретения права собственности.
18. Приобретение права собственности на бесхозное имущество.
19. Упрощенный порядок оформления права собственности на недвижимое имущество.
20. Способы прекращения права собственности.
21. Выкуп земельного участка для государственных и муниципальных нужд.
22. Приобретательная давность.
23. Самовольная постройка: правовой режим и проблемы приобретения права собственности.
24. Долевое участие в строительстве жилья как способ приобретения права собственности.
25. Доверительная собственность и проблема «расщепленной» собственности.
26. Понятие, содержание и становление института частной собственности в России.
27. Право частной собственности граждан: понятие, содержание, объекты.
28. Право частной собственности индивидуального предпринимателя.

29. Приватизация жилых помещений как основание возникновения права собственности граждан.
30. Право частной собственности на землю.
31. Ограниченные вещные права на землю.
32. Принципы ограниченного вещного права.
33. Объекты и субъекты вещного права.
34. Вещные права на жилые помещения.
35. Ограниченные вещные права на жилые помещения.
36. Понятие и содержание вещного права проживания в жилом помещении.
37. Право частной собственности юридических лиц: основные положения.
38. Право публичной собственности: понятие, содержание, виды, основания возникновения.
39. Ограниченные вещные права юридических лиц: право хозяйственного ведения и оперативного управления.
40. Понятие и виды права общей собственности.
41. Право общей совместной собственности.
42. Право общей долевой собственности.
43. Вещные преимущественные права.
44. Вещные обеспечительные права.
45. Понятие и основные гражданско-правовые способы защиты вещных прав.
46. Вещно-правовые способы защиты вещных прав.
47. Виндикационный иск.
48. Негаторный иск.

5.3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КОНТРОЛЬНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

5.3.1. Методические рекомендации по подготовке презентаций

Чтобы презентация хорошо воспринималась преподавателем и другими слушателями и не вызывала отрицательных эмоций

(подсознательных или вполне осознанных), необходимо соблюдать правила ее оформления.

Презентация предполагает сочетание информации различных типов: текста, графических изображений, музыкальных и звуковых эффектов, анимации и видеофрагментов. Поэтому необходимо учитывать специфику комбинирования фрагментов информации различных типов. Кроме того, оформление и демонстрация каждого из перечисленных типов информации также подчиняется определенным правилам. Так, например, для текстовой информации важен выбор шрифта, для графической - яркость и насыщенность цвета, для наилучшего их совместного восприятия необходимо оптимальное взаиморасположение на слайде.

Титульный слайд.

Титульный слайд должен содержать следующую информацию:

- название темы;
- информацию об образовательном учреждении;
- сведения об авторе;
- дату разработки.

Объем информации.

- поле экрана целесообразно заполнять зрительной информацией не более чем на 75%;
- материал на слайде должен быть расположен максимально равномерно;
- текст, размещенный на слайде, должен быть хорошо виден и удобочитаем;
- предпочтительно горизонтальное расположение информации;
- наиболее важную информацию рекомендуется размещать в центре слайда;
- не перегружать слайды большим объемом информации;
- наибольшая эффективность достигается, когда ключевые пункты отображаются по одному на каждом отдельном слайде;

- лучше вместо одного сложного слайда представить несколько простых.

Текстовая информация.

- размер шрифта: 24–54 пункта (заголовок), 18–36 пунктов (обычный текст);
- цвет шрифта и цвет фона должны контрастировать (текст должен хорошо читаться);
- тип шрифта: для основного текста - Arial, Tahoma, Verdana, для заголовка можно использовать декоративный шрифт, если он хорошо читаем;
- курсив, подчеркивание, жирный шрифт, прописные буквы рекомендуется использовать только для смыслового выделения фрагмента текста.

Графическая информация.

- рисунки, фотографии, диаграммы призваны дополнить текстовую информацию или передать ее в более наглядном виде;
- желательно избегать в презентации рисунков, не несущих смысловой нагрузки, если они не являются частью стилевого оформления;
- цвет графических изображений не должен резко контрастировать с общим стилевым оформлением слайда;
- иллюстрации рекомендуется сопровождать пояснительным текстом;
- если графическое изображение используется в качестве фона, то текст на этом фоне должен быть хорошо читаем.

Анимация.

Анимационные эффекты используются для привлечения внимания слушателей или для демонстрации динамики развития какого-либо процесса. В этих случаях использование анимации оправдано, но не стоит чрезмерно насыщать презентацию такими эффектами, иначе это вызовет негативную реакцию аудитории.

Звук.

- звуковое сопровождение должно отражать суть или подчеркивать особенность темы слайда, презентации;

- необходимо выбрать оптимальную громкость, чтобы звук был слышен всем слушателям, но не был оглушительным;

Чтобы все материалы слайда воспринимались целостно, и не возникало диссонанса между отдельными его фрагментами, необходимо учитывать общие правила оформления презентации.

Единое стилевое оформление.

- стиль может включать: определенный шрифт (гарнитура и цвет), цвет фона или фоновый рисунок, декоративный элемент небольшого размера и др.;
- не рекомендуется использовать в стилевом оформлении презентации более 3 цветов и более 3 типов шрифта;
- оформление слайда не должно отвлекать внимание слушателей от его содержательной части;
- все слайды презентации должны быть выдержаны в одном стиле;

Содержание и расположение информационных блоков на слайде

- информационных блоков не должно быть слишком много (3-6);
- рекомендуемый размер одного информационного блока - не более 1/2 размера слайда;
- желательно присутствие на странице блоков с разнотипной информацией (текст, графики, диаграммы, таблицы, рисунки), дополняющей друг друга;
- ключевые слова в информационном блоке необходимо выделить;
- информационные блоки лучше располагать горизонтально, связанные по смыслу блоки - слева направо;
- наиболее важную информацию следует поместить в центр слайда;
- логика предъявления информации на слайдах и в презентации должна соответствовать логике ее изложения.

Помимо правильного расположения текстовых блоков, нужно не забывать и об их содержании - тексте. В нем ни в коем случае не должно содержаться орфографических ошибок.

5.3.2. Методические рекомендации по написанию реферата.

Написание реферата является:

- одной из форм обучения магистрантов, направленной на организацию и повышение уровня их самостоятельной работы;
- одной из форм научной работы магистрантов, целью которой является расширение их научного кругозора, ознакомление с методологией научного поиска.

Реферат, как форма обучения магистрантов - это краткий обзор максимального количества доступных публикаций по заданной теме, с элементами сопоставительного анализа данных материалов и с последующими выводами.

При проведении обзора должна проводиться и исследовательская работа, но объем ее ограничен, так как анализируются уже сделанные предыдущими исследователями выводы и в связи с небольшим объемом данной формы работы.

Целью написания рефератов является:

- привитие магистрантам навыков библиографического поиска необходимой литературы (на бумажных носителях, в электронном виде);
- привитие магистрантам навыков компактного изложения мнения авторов и своего суждения по выбранному вопросу в письменной форме, научно грамотным языком и в хорошем стиле;
- приобретение навыка грамотного оформления ссылок на используемые источники, правильного цитирования авторского текста;
- выявление и развитие у магистранта интереса к определенной научной и практической проблематике с тем, чтобы исследование ее в дальнейшем продолжалось в подготовке и написании курсовых и дипломной работы и дальнейших научных трудах.

Основные задачи магистранта при написании реферата:

- с максимальной полнотой использовать литературу по выбранной теме (как рекомендуемую, так и самостоятельно подобранную) для правильного понимания авторской позиции;
- верно (без искажения смысла) передать авторскую позицию в своей работе;
- уяснить для себя и изложить причины своего согласия (несогласия) с тем или иным автором по данной проблеме.

Требования к содержанию реферата:

- материал, использованный в реферате, должен относиться строго к выбранной теме;
- необходимо изложить основные аспекты проблемы не только грамотно, но и в соответствии с той или иной логикой (хронологической, тематической, событийной и др.)
- при изложении следует сгруппировать идеи разных авторов по общности точек зрения или по научным школам;
- реферат должен заканчиваться подведением итогов проведенной исследовательской работы: содержать краткий анализ-обоснование преимуществ той точки зрения по рассматриваемому вопросу, с которой Вы солидарны.

Структура реферата

1. Начинается реферат с *титального листа*.

2. За титульным листом следует *Оглавление*.

Оглавление - это план реферата, в котором каждому разделу должен соответствовать номер страницы, на которой он находится.

3. *Текст* реферата. Он делится на три части: *введение, основная часть и заключение*.

а) *Введение* - раздел реферата, посвященный постановке проблемы, которая будет рассматриваться и обоснованию выбора темы.

б) *Основная часть* - это звено работы, в котором последовательно раскрывается выбранная тема. Основная часть может быть представлена как цельным текстом, так и разделена на главы. При необходимости текст реферата может дополняться таблицами, графиками, но ими не следует «перегружать» текст.

в) *Заключение* - данный раздел реферата должен быть представлен в виде выводов, которые готовятся на основе подготовленного текста. Выводы должны быть краткими и четкими. Также в заключении можно обозначить проблемы, которые «высветились» в ходе работы над рефератом, но не были раскрыты в работе.

4. *Список использованных источников*. В данном списке называются как те источники, на которые ссылается магистрант при подготовке реферата, так и все иные, изученные им в связи с его подготовкой. В работе должно быть использовано не менее 10 разных источников. Работа, выполненная с использованием материала, содержащегося в одном научном источнике, является явным плагиатом и не принимается. Оформление списка использованных источников должно соответствовать требованиям библиографических стандартов.

Примечание: *Объем реферата: 10-15 страниц формата А-4*

5.3.3. Методические рекомендации по написанию письменной контрольной работы

Письменные контрольные работы, предусмотренные данным учебно-методическим пособием, являются важной формой обучения и выполняют свои специфические дидактические задачи (самостоятельный письменный обзор или (и) исследование избранной темы), главная из которых – пробуждение интереса магистрантов к самостоятельному научному исследованию.

Таковыми сочинениями в процессе изучения курса являются контрольные работы, эссе. Для письменных работ магистранта харак-

терны учебные и практические функции, которые непосредственно связаны с самостоятельной подготовкой магистрантов.

Учебные функции состоят, во-первых, в том, что письменное сочинение подводит итог изученному предмету «Проблемы вещных прав» в целом и его отдельных разделов и свидетельствует о том, на каком учебном уровне магистрант овладел дисциплиной, насколько он в них свободно ориентируется, в том числе и самостоятельно.

Во-вторых, письменная работа вырабатывает у магистранта умение и навыки самостоятельности, что очень важно для магистранта, поскольку это самостоятельный труд, при котором закрепляются и развиваются умения самостоятельности учебы.

В-третьих, письменные сочинения формируют навыки самостоятельной работы с научной литературой:

- поиска научной книги;
- умение её внимательно изучать;
- конспектировать;
- сопоставлять данные.

И, наконец, в-четвертых, письменная работа развивает умение самостоятельно анализировать и обобщать факты жизни и науки, учит приемам самостоятельного научного исследования. Конечно, научно-исследовательские элементы в студенческих работах выражены в различной степени.

Учебные функции письменных работ магистрантов связаны с их практическими функциями. К ним относятся, во-первых, функции приобретать умение самостоятельно оперировать доказательствами.

Юридическое мышление – это доказательное мышление, рассуждения, подкрепленные доказательствами. В письменном сочинении магистрант учится самостоятельно доказывать научную истину, что помогает практическому поиску истины, например, в суде.

Во-вторых, письменные работы воспитывают у магистранта трудолюбие, навыки самостоятельной систематической работы, требуют волевых усилий преодолевать трудности, то есть помогают формировать характер будущего специалиста.

Таким образом, практические и учебные функции письменного сочинения магистранта свидетельствуют о самостоятельной роли этих работ, как особой организационной формы учебного процесса, выполняющей свои дидактические задачи, в том числе и развитие самостоятельности у магистрантов.

В целом, самостоятельная подготовка письменного доклада, требующая упорного труда, вырабатывает навыки умелого изложения своих мыслей на бумаге, помогает углублять и закреплять знания, закладывает основы для научной работы, способствует развитию личности юриста.

6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

6.1. Основная литература:

1. Актуальные проблемы гражданского права: учебник / С. Ю. Филиппова, В. В. Кулаков, А. Е. Кирпичев [и др.]; под редакцией Р. В. Шагиевой. - Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019.
2. Анисимов, А. П. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки: монография. - Москва: Мастер, 2009.
3. *Анисимов, А. П.* Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Вопросы теории и практики: монография / А. П. Анисимов, Л. Т. Кокоева, С. В. Дзагоев. - Москва: Новый индекс, 2009.
4. *Анучкина, А. Д.* Предпринимательское право: практикум / А. Д. Анучкина, Н. Ю. Белокопытова. - Ставрополь: Северо-Кавказский федеральный университет, 2015.
5. Возникновение, прекращение и защита права собственности: постатейный комментарий глав 13, 14, 15 и 20 Гражданского кодекса Российской Федерации / В. В. Андропов, Б. М. Гонгало, А. В. Коновалов [и др.]; под редакцией П. В. Крашенинников. - Москва: Статут, 2009.

6. *Волочай, Ю. А.* Приобретение права собственности на недвижимое имущество по договору: сравнительный анализ законодательства России и Германии. - Москва: Статут, 2013.
7. *Германов, А. В.* Земельный участок в системе вещных прав. - Москва: Статут, 2011.
8. *Гонгало, Б. М.* Право собственности на жилые помещения. Договор найма жилого помещения: постатейный комментарий глав 18 и 35 Гражданского кодекса Российской Федерации / Б. М. Гонгало, П. В. Крашенинников; под редакцией П. В. Крашенинников. - Москва: Статут, 2009.
9. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О. Г. Алексеева, Е. Р. Аминов, М. В. Бандо и др.; под ред. Б. М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. Т. 1. - М.: Статут, 2018.
10. *Кирпичев, А. Е.* Предпринимательское право: курс лекций / А. Е. Кирпичев, В. А. Кондратьев. - Москва: Российский государственный университет правосудия, 2017.
11. *Кузнецов, А. Н.* Вещное право: избранные лекции по Гражданскому праву. - Саратов: Вузовское образование, 2013.
12. Несостоятельность (банкротство): Учебный курс. В 2 т. / Под ред. д.ю.н., проф. С. А. Карелиной. - М.: Статут, 2019.
13. Право собственности на землю: постатейный комментарий главы 17 Гражданского кодекса Российской Федерации / В. В. Андропов, Д. В. Жернаков, Б. М. Гонгало [и др.]; под редакцией П. В. Крашенинников. - Москва: Статут, 2010.
14. Право собственности: актуальные проблемы / О. А. Беляева, Ф. О. Богатырев, М. И. Брагинский [и др.]; под редакцией В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. - Москва: Статут, 2008.
15. Российское гражданское право. Том I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права: учебник / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.]; под редакцией Е. А. Суханов. - Москва: Статут, 2015.
16. *Саурин, А. А.* Право собственности в Российской Федерации: конституционно-правовые пределы реализации и ограничения. - Москва: Статут, 2014.

17. *Слыщенко, В. А.* Договор купли-продажи и переход права собственности: сравнительно-правовое исследование. - Москва: Статут, 2011.
18. Современное вещное право России: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» / Э. А. Гряда, Е. Н. Жуков, М. В. Жаботинский [и др.]; под редакцией Е. В. Богданова, Н. Д. Эриашвили. - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017.
19. *Суханов, Е. А.* Вещное право: научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. - Москва: Статут, 2017.
20. *Суханов, Е. А.* Проблемы кодификации корпоративного и вещного права: избранные труды 2013–2017 гг. - Москва: Статут, 2018.

6.2. Дополнительная литература:

1. *Андреев, Ю. Н.* Ограничения в гражданском праве России: монография. - Санкт-Петербург: Юридический центр Пресс, 2011.
2. *Анисимов, А. П.* Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Вопросы теории и практики: монография / А. П. Анисимов, Л. Т. Кокоева, С. В. Дзагоев. - Москва: Новый индекс, 2009.
3. *Ахметьянова, З. А.* Вещное право: учебник. - Москва: Статут, 2011.
4. *Бевзюк Е.С.* Актуальные проблемы в правовом регулировании права собственности в России, в частности, частного права собственности // Таврический научный обозреватель. – 2016. – № 10-2(15). – С. 43-45
5. *Богатова В.И.* Проблемы совершенствования правового статуса юридических лиц и задачи гражданско-правовой науки в их разрешении // Известия алтайского государственного университета. – 2004. – №2(32). – С. 60-63.
6. *Богданова, И. С.* Осуществление государством права собственности на недвижимое имущество, составляющее его казну

(на примере зданий и сооружений): монография / И. С. Богданова. - Москва: Юриспруденция, 2012.

7. *Будилов, В. М.* Приобретение права собственности по договору в концепции вещного права Германии: к дискуссии о развитии российского вещного права. - Москва: Статут, 2015.

8. *Буев К.А.* Право на постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение земельным участком: теоретические основы, сравнительный анализ // Бюллетень науки и практики. – 2018. – №2. – С. 382-385.

9. *Бумажникова О.В.* Публичный сервитут и сервитуты: сравнительный анализ // Вестник Тверского государственного университета. – 2019. - № 2(58). – С. 28-34.

10. Вещные права. Постановка проблемы и ее решение: сборник статей / Н. Н. Аверченко, В. А. Белов, К. А. Блинковский [и др.]; под редакцией М. А. Рожкова. - Москва: Статут, 2011.

11. *Гасымова Э.А.* Содержание права общей долевой собственности // Право и политика: теоретические и практические проблемы. – 2017. – №5. – С. 285-289.

12. *Германов, А. В.* От пользования к владению и вещному праву. - Москва: Статут, 2009.

13. Гражданское право под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. Ч. 1. - Спб., 2013.

14. *Громова Е.А.* Государственно-частное партнерство и его правовые формы: учебное пособие. - М.: Юстицинформ, 2019.

15. *Давыдова Е.А.* Правовой статус индивидуального предпринимателя // Актуальные проблемы юридической науки. –2016. – № 7. – С. 22-24.

16. *Захаркина, А. В.* Предпринимательское право: сборник кейсов и модульных заданий для студентов всех форм обучения / А. В. Захаркина. - Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018.

17. *Иванова С.П., Земляков Д.Н., Баранников А.Л.* Несостоятельность (банкротство) юридических и физических лиц: учебное пособие. - М.: Юстиция, 2018.

18. *Кдлян Е.Л., Магдесян Г.А.* Некоторые актуальные вопросы правового регулирования права собственности супругов на общее имущество при расторжении брака // Научный вестник вол-

- гоградского филиала РАНХИГС. Серия: юриспруденция. – 2017. – №1. – С. 29-34.
19. *Керезбеков К.К.* Правовой статус юридического лица как участника предпринимательского оборота // Пробелы в российском законодательстве. – 2008. – № 1. – 101-102.
20. *Ланина, О. В.* Оговорка о сохранении права собственности в договорных обязательствах. - Москва: Статут, 2014.
21. *Микрюков, В. А.* Ограничения и обременения гражданских прав. - Москва: Статут, 2007.
22. *Моттаева, А. Б.* Стратегия управления государственной и муниципальной собственностью. Теория и практика: монография / А. Б. Моттаева, В. А. Лукинов, Ас. Б. Моттаева. - Москва: Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2015.
23. *Муратова С.А., Смердина Ю.С.* Право оперативного управления и хозяйственного ведения в системе вещных прав // Вестник Московского Университета МВД России. – 2015. – № 11. – С. 81-84.
24. *Насибова М.Д.* Дочерние хозяйственные общества в составе холдинговых структур // Актуальные проблемы российского права. – 2015. – № 1(50). – С. 13-18.
25. *Невская М.А., Сибикеев К.В.* Малое предпринимательство: взаимоотношения с финансовыми и налоговыми органами: Практическое пособие. – М.: «Дашков и К», 2009.
26. *Ниязова А.Н.* Основные гносеологические подходы к исследованию публичных и частных начал в отношениях собственности на землю // Вестник российского университета дружбы народов. Серия: юридические науки. – 2016. – № 1. – С. 29-35.
27. *Ниязова А.Н.* Подходы к пониманию права собственности в обычном праве кыргызов: исторический обзор // Евразийский юридический журнал. – 2015. – № 12(91). – С. 134-136.
28. *Ниязова А.Н.* Право собственности и отдельные ограничения права собственности в Кыргызской Республике // Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета. – 2013. – № 12. – С. 21-23.

29. *Ниязова А.Н.* Реализация интересов в отношениях собственности на землю // Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета. – 2015. – № 12. – С. 172-174.
30. *Ниязова А.Н.* Теоретические вопросы пределов, ограничений права собственности на землю // Юридический вестник ДГУ. – 2016. – № 1. – С. 68-73.
31. *Новокишопова, Н. А.* Владельческая защита в системе вещно-правовых способов защиты права собственности: монография / Н. А. Новокишопова, А. Ю. Рыжкова. - 2-е изд. - Челябинск, Саратов: Южно-Уральский институт управления и экономики, Ай Пи Эр Медиа, 2019.
32. *Омурчиева Д.М.* Общество с дополнительной ответственностью как организационно-правовая форма хозяйственного общества // Научный альманах. – 2016. – № 1-4(15). – С. 58-60.
33. Правовой статус сельскохозяйственных кооперативов: законодательные новеллы // Агропродовольственная политика России. – 2015. – № 2(38). – С. 49-52.
34. Предпринимательское право: практикум / М. Ю. Козлова, М. С. Мережкина, Н. А. Долгова, Д. В. Кожемякин. - Саратов: Вузовское образование, 2017.
35. *Сальников, И. В.* Пользование земельными участками, относящимися к государственной и муниципальной собственности. - Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2009.
36. *Тагирова А.В.* Правовой статус индивидуального предпринимателя: преимущества и недостатки // Законность и правопорядок в современном обществе. – 2013. – № 13. – 211-215.
37. *Ханин, М. С.* Приватизация: цели и задачи: учебное пособие. - Москва: Московская государственная академия водного транспорта, 2012.
38. *Шансугова М.Д.* Крестьянское (фермерское) хозяйство как форма ведения индивидуальной предпринимательской деятельности в сфере сельского хозяйства // Аграрное и земельное право. – 2019. - № 5(173). – С. 74-77.
39. *Якунина Е.В.* К вопросу о совместной собственности супругов: анализ современного семейного и гражданского права // Современное общество и власть. – 2018. – № 2(16). – С. 83-86.

6.3. Нормативные правовые акты:

1. Конституция Кыргызской Республики от 27 июня 2010 года.
2. Гражданский Кодекс Кыргызской Республики. Часть 1. от 8 мая 1996 года.
3. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года.
4. Водный кодекс Кыргызской Республики от 12 января 2005 года
5. Жилищный кодекс Кыргызской Республики от 9 июля 2013 года
6. Семейный кодекс Кыргызской Республики от 30 августа 2003 года.
7. Закон Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 года.
8. Закон Кыргызской Республики «О государственно-частном партнерстве» от 19 июня 2019 года.
9. Закон Кыргызской Республики «О кооперативах» от 11 июня 2004 года.
10. Закон Кыргызской Республики «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 3 июня 1999 года.
11. Закон Кыргызской Республики «О муниципальной собственности на имущество» от 15 марта 2002 года.
12. Закон Кыргызской Республики «О недрах» от 19 мая 2018 года
13. Закон Кыргызской Республики «О некоммерческих организациях» от 15 октября 1999 года.
14. Закон Кыргызской Республики «О нефти и газе» от 8 июня 1998 года
15. Закон Кыргызской Республики «О приватизации государственной собственности в Кыргызской Республике» от 2 марта 2002 года.

16. Закон Кыргызской Республики «О свободе вероисповедания и религиозных организациях в Кыргызской Республике» от 31 декабря 2008 года.

17. Закон Кыргызской Республики «О хозяйственных товариществах и обществах» от 15 ноября 1996 года.

18. Закон Кыргызской Республики «Об акционерных обществах» от 27 марта 2003 года.

6.4. Программные, технические и электронные средства обучения

1. Правовая справочная система «Эдвайзер»
2. Информационно-справочная система «Токтом»
3. База данных «Судебные акты Кыргызской Республики»
4. Правовая справочная система «Электронный адвокат»
5. Информационная система «Электронный нотариус»
6. Информационная система «Электронный юридический словарь»
7. Сайт Министерства юстиции Кыргызской Республики - minjust.gov.kg
8. Сайт Верховного суда Кыргызской Республики - <http://sot.kg/>

6.5. Методические рекомендации по работе с литературой

При подготовке к дисциплине «Проблемы вещных прав» необходимо использовать наибольшее количество нормативных правовых актов и литературных источников.

Следует выяснить, в какой теме затрагивается данная проблема, а с какими прямо или косвенно связана. Необходимо подробно ознакомиться с этими разделами, установить их соотношение применительно к данной теме.

Большую пользу принесет изучение источников, указанных в списке как основной, так и дополнительной литературы, в том числе обширного перечня нормативных правовых актов, приведенного после каждой темы курса.

Поиск необходимой литературы нужно искать не только согласно предложенного списка, но и в библиографических отделах библиотек, в которых находятся указания на дополнительную учебную и научную литературу, а также научно-популярные публикации и издания по тематике курса.

Целесообразно разделить выбранные и изученные источники по направлениям исследования (главам, параграфам и разделам) и последовательно работать над ними.

Выполнение этих и других указанных в рекомендациях требований влияет на оценочные показатели работы магистранта в целом.

6. СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЙ

А

Аваль - вексельное поручительство, по которому авалист, т.е. лицо, его совершившее, принимает на себя ответственность перед векселедержателем за выполнение обязательства обязательным по векселю лицом. Выражается словами «считать за аваль», выполняется на лицевой стороне векселя или на добавочном листе (аллонже).

Аванс - денежная сумма или другая имущественная ценность, выдаваемая вперед в счет условленных платежей или предстоящих расходов. Аванс, как и задаток, служит доказательством заключения договора, но не обеспечивает его реального исполнения, поскольку при неисполнении обязательства он подлежит возврату, и не более того. Поэтому всякий предварительный платеж считается авансом, если в письменном соглашении сторон договора прямо не указано, что это задаток.

Авизо - официальное письменное извещение об изменении во взаимных расчетах, посылаемое одним контрагентом другому. Сообщение об исполнении какого-либо поручения; письмо, в котором отправитель товаров сообщает получателю, что на его имя отправлен товар.

Адрес объекта недвижимости - структурное описание совокупных реквизитов местоположения (местонахождения) объекта недвижимости на местности.

Адресный регистр - совокупность записей, содержащих сведения об элементах адреса объектов недвижимости на всей территории Кыргызской Республики.

Акт приемки объекта в эксплуатацию - правоустанавливающий документ, подтверждающий ввод объекта к эксплуатации.

Актив - совокупность имущества и денежных средств, принадлежащих предприятию, фирме, компании (здания, сооруже-

ния, машины и оборудование, материальные запасы, банковские вклады, ценные бумаги, патенты, авторские права, в которые вложены средства владельцев, собственность, имеющая денежную оценку). В широком смысле слова - любые ценности, обладающие денежной стоимостью. Активы принято делить на материальные (осязаемые) и нематериальные (неосязаемые), к последним относятся интеллектуальный продукт, патенты, долговые обязательства других предприятий, особые права на использование ресурсов.

Активы акционерного общества - собственный капитал общества - сумма его активов (совокупность используемых им основных и оборотных средств), уменьшенная на сумму его обязательств.

Актуализация оценки объекта - уточнение стоимости объекта оценки на новую дату при условии, что существенных изменений в физическом состоянии объекта и его положения на рынке не произошло, результаты актуализации могут быть представлены в виде заключения или дополнительного краткого отчета к ранее подготовленному полному отчету.

Акцепт - ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным.

Акция - ценная бумага, удостоверяющая право ее держателя (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении делами акционерного общества и на часть имущества, оставшегося после его ликвидации. Акции могут быть предъявительскими либо именными, свободно обращающимися либо с ограниченным кругом обращений.

Акционерное общество - юридическое лицо, осуществляющее свою деятельность с целью получения прибыли и привлекающее средства путем выпуска и размещения акций. Участники акционерного общества (акционеры) не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций.

Акты гражданского состояния - юридически оформленные обстоятельства, которые индивидуализируют человека и с которыми связаны возникновение, изменение и прекращение его прав и обязанностей.

Алеаторная сделка - сделка, связанная с риском; состояние неопределенности, возникающее в момент совершения сделки, касается суммы сделки, предмета обязательства или распределения прав и обязанностей между сторонами сделки.

Альтернативное обязательство - обязательство, содержание которого составляет не одно какое-либо определенное действие должника, а два или более определенных действия, совершение одного из которых является исполнением обязательства.

Аналогия закона - применяется при рассмотрении ситуаций, когда отношения, по поводу которых возник спор, не регламентированы нормами гражданского права и даже договорами для внесения определенности во взаимоотношения участников конфликта. Аналогия закона заключается в том, что к соответствующим отношениям, поскольку это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходное отношение.

Аналогия права - при невозможности использования аналогии закона права и обязанности сторон определяются исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, разумности и справедливости.

Архитектурная документация (архитектурный проект) - часть проектной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для дальнейшей разработки документации объектов строительства.

Архитектурно-планировочные условия - документ, выдаваемый территориальными органами архитектуры и градострои-

тельства, содержащий архитектурные условия и требования, в том числе к функциональному назначению, размещению и основным параметрам объекта строительства, а также технические условия на подключение к инженерным сетям, обязательные санитарные, противопожарные, экологические условия и ограничения к проектированию объекта, предусмотренные законодательством Кыргызской Республики и градостроительной документацией.

Ассортимент - перечень видов и разновидностей продукции и товаров, различаемых по отдельным показателям (признакам).

Ассоциация - некоммерческое юридическое лицо; объединение коммерческих либо некоммерческих организаций для координации их деятельности, а также представления и защиты общих имущественных интересов.

Аукцион - продажа с публичных торгов, при которой продаваемый товар или имущество приобретаются лицом, предложившим наивысшую цену.

Б

Балансовая стоимость - стоимость объекта, основных средств предприятия, фирмы (долгосрочных активов), внесенных в ее баланс, зафиксированных в балансовой ведомости. Исчисляется как первоначальная стоимость приобретения, создания объекта, по которой он был занесен в балансовую ведомость, за вычетом накопленного износа. Балансовая стоимость компании, фирмы определяется как ее чистые активы, собственный капитал, то есть совокупные активы за вычетом совокупных обязательств, долгов.

Балансодержатель - юридическое лицо, которому по договору с собственником передано соответствующее имущество в оперативное управление и хозяйственное ведение.

Банк - кредитная организация, которая имеет исключительное право осуществлять в совокупности следующие банковские операции: привлечение во вклады денежных средств физических

и юридических лиц, размещение указанных средств от своего имени и за свой счет на условиях возвратности, платности, срочности, открытие и ведение банковских счетов физических и юридических лиц. Финансовый институт, специализирующийся на краткосрочном кредитовании промышленности и торговли, а также на различных видах банковского обслуживания частной клиентуры (ведение текущих счетов, предоставление коммерческих, потребительских и ипотечных займов и т.д.).

Банковская гарантия - способ обеспечения обязательства, не являющийся аксессуарным по отношению к основному (обеспеченному) обязательству. Банк, иное кредитное учреждение или страховая организация (гарант) дают по просьбе другого лица (принципала) письменное обязательство уплатить кредитору принципала (бенефициару) в соответствии с условиями даваемого гарантом обязательства денежную сумму по представлении бенефициаром письменного требования о ее уплате.

Банковская тайна - обязанность банковских работников в интересах клиентов не разглашать сведений о состоянии их счетов и осуществляемых ими операциях.

Банковский сертификат - письменное свидетельство банка о вкладе денежных средств, удостоверяющее право вкладчика на получение по истечении установленного срока суммы вклада и процентов по нему в любом учреждении данного банка. Банковские сертификаты могут быть предъявительскими либо именными.

Банкротство (несостоятельность) - признанная судом или объявленная собранием кредиторов с согласия юридического лица его неспособность в полном объеме и в установленные сроки удовлетворить обоснованные требования своих кредиторов по денежным обязательствам, включая неспособность обеспечить обязательные платежи в бюджет и внебюджетные фонды, вследствие превышения взятых на себя обязательств над его ликвидными активами.

Бартер - прямой безденежный обмен товарами или услугами; оформляется единым договором (контрактом), в котором

производится оценка товаров (услуг) с целью создания условий для эквивалентности обмена, для определения страховых сумм, оценки претензий, начисления санкций, таможенного учета и т.д.

Безакцептные платежи - платежи, осуществляемые на основании платежных требований в тех случаях, когда для оплаты не требуется согласие плательщика, о чем делается специальная пометка в документе: «Без акцепта».

Безвозмездный договор - это договор, по которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления.

Бездокументарная форма эмиссионных ценных бумаг - форма эмиссионных ценных бумаг, при которой владелец устанавливается на основании записи в системе ведения реестра владельцев ценных бумаг или, в случае депонирования ценных бумаг, на основании записи по счету депо.

Безналичная форма расчетов - условия, правила и порядок документального оформления безналичных расчетов между юридическими лицами, которые осуществляются посредством безналичных перечислений по расчетным, текущим и валютным счетам организаций и учреждений, системы корреспондентских счетов банковских учреждений, клиринговых зачетов взаимных требований через расчетные палаты, а также с помощью векселей, чеков, заменяющих наличные деньги.

Бенефициарное право - это право одной из сторон правоотношений получать определенную выгоду в результате заключения гражданско-правовой сделки либо на основании решения уполномоченного органа.

Бесхозяйная вещь – вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался.

Блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок.

Богослужбные объекты - недвижимое имущество религиозных учреждений непосредственно для совершения обрядов, молитв в целях совместного исповедания и распространения веры.

Бонус- налог за право пользования недрами, уплачиваемый в соответствии с Налоговым кодексом Кыргызской Республики.

В

Варрант - залоговое свидетельство, часть двойного складского свидетельства; удостоверяет право залога на переданный товарному складу товар.

Векселедержатель - владелец векселя, имеющий право на получение указанной в нем суммы денег.

Вексель - ценная бумага, удостоверяющая ничем не обусловленное обязательство векселедателя (простой вексель), либо иного указанного векселя плательщика (переводной вексель) выплатить по наступлении предусмотренного векселем срока определенную сумму владельцу векселя (векселедержателю).

Вексель переводной - ценная бумага, которая выписывается кредитором (векселедателем) и представляет особый письменный приказ плательщику, об уплате в указанный срок определенной суммы денег, указанной в переводном векселе, третьему лицу (векселедержателю).

Вексель простой - ценная бумага, удостоверяющая безусловное денежное обязательство векселедателя уплатить по наступлении срока определенную сумму денег владельцу векселя (векселедержателю).

Ветхое состояние здания - состояние, при котором строительные конструкции, основание (здание в целом) перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям. Оценка технического состояния здания соответствует его физическому износу в пределах 65-80 %.

Вещи, определяемыми родовыми признаками - вещи, обладающие признаками, присущими всем вещам того же рода и

определяющиеся числом, весом, мерой. Вещи, определяемые родовыми признаками, являются заменимыми.

Вещное право - субъективное гражданское право, объектом которого является вещь. Разновидность имущественных прав. Лицо, обладающее вещным правом, осуществляет его самостоятельно, не прибегая для этого к содействию других лиц.

Вещь - предмет материального мира, находящийся в естественном состоянии в природе или созданный трудом человека, и являющийся основным объектом в имущественном правоотношении.

Виды земельных угодий - земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам (пашня, залежь, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы, пастбища, древесно-кустарниковые насаждения, болота, озера, дороги и прочие).

Виндикационный иск - иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Внедоговорное обязательство - обязательство из правонарушения или неосновательного обогащения.

Внешнее содействие при оценке имущества - привлечение других оценщиков и квалифицированных специалистов к выполнению оценки с целью повышения ее качества и достоверности.

Внешний оценщик - оценщик, который не имеет родственных, корпоративных экономических связей, значимых финансовых интересов и партнерских отношений с заказчиком оценки.

Внутренний оценщик - оценщик, являющийся служащим предприятия, организации, которое является собственником активов, либо субъекта, имеющего заинтересованность в оцениваемых активах.

Внутренний оценщик обычно способен удовлетворить всем требованиям независимости и профессиональной объективности, но в силу причин, связанных с публичным представлением

и регулированием, не всегда может быть приемлемым для выполнения роли оценщика в заданиях определенных типов.

Водные объекты - любое сосредоточение поверхностных и подземных вод, включая реки, ручьи, родники, озера, болота, ледники и снежники.

Водоём - постоянное или временное скопление стоячей или со сниженным стоком воды в естественных или искусственных впадинах (озёра, водохранилища, пруды и т.д.).

Воздействие на окружающую среду - любые последствия планируемой деятельности для окружающей среды, включая здоровье и безопасность людей, флору, фауну, почву, воздух, воду, климат, ландшафт, исторические памятники и другие материальные объекты или взаимосвязь между этими факторами; оно охватывает также последствия для культурного наследия или социально-экономических условий, являющихся результатом изменения этих факторов.

Возмездный договор - это договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей.

Вред окружающей среде - негативные изменения в состоянии окружающей среды, вызванные деятельностью человека, в результате загрязнения среды, истощения природных ресурсов, повреждения, разрушения экологических систем природы, создающие реальную угрозу здоровью и жизни человека, растительному и животному миру, материальным ценностям.

Временные жильцы - граждане, которым собственник жилого помещения предоставляет право срочного проживания в жилом помещении без взимания с них платы в домах государственного и муниципального жилищного фондов.

Наниматель жилого помещения и проживающие с ним члены семьи могут по взаимному согласию разрешить временное проживание в находящемся в их пользовании жилом помещении другим гражданам (временным жильцам).

Вселение временных жильцов на срок свыше трех месяцев допускается лишь при условии соблюдения нормы жилой площади и с письменным уведомлением наймодателя.

Временные жильцы обязаны освободить помещение по первому требованию нанимателя или членов его семьи, проживающих в данном помещении. В случае отказа наниматель или члены его семьи вправе требовать в судебном порядке выселения временных жильцов без предоставления другого жилого помещения.

Граждане, проживающие в жилом помещении в качестве временных жильцов, самостоятельного права на это помещение не имеют независимо от срока проживания.

С прекращением договора имущественного найма жилого помещения временные жильцы, при отказе освободить помещение, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Вспомогательное строение - строение, которое по отношению к основному имеет второстепенное значение на определенном земельном участке. В жилом секторе к числу вспомогательных строений относятся в жилом секторе: сараи, гаражи (индивидуального пользования), навесы, погребы и т.п.

Вспомогательные помещения - помещения здания, предназначенные для обеспечения его эксплуатации или бытового и культурного обслуживания проживающих (лестничные клетки, вестибюли, вне квартирные коридоры и кладовые, мусорокамеры и другие).

Встречная оферта - ответ на оферту, выражающий согласие заключить договор на иных условиях, чем предложено в оферте.

Встроенное помещение в многоквартирном доме. Жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, не предусмотренное первоначальным проектом и возникшее в результате дополнительного строительства помещения в конструктивных частях здания или на территории придомового земельного участка, считается встроенным или пристроенным помещением.

Строительство встроенных или пристроенных помещений осуществляется с согласия всех собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями, установленными законодательством.

Собственники встроенных и пристроенных помещений не являются собственниками общего имущества многоквартирного дома.

Вторичный рынок земли - сделки, совершаемые с правом на земельный участок, предоставленным уполномоченным органом.

Г

Гарантийный взнос (задаток) за земельный участок - денежная сумма, вносимая претендентом, изъявившим желание участвовать в торгах с целью приобретения прав на земельный участок.

Горное имущество - недвижимое имущество, созданное или приобретенное недропользователем в пределах земельного, горного или геологического отвода, обеспечивающее пользование недрами.

Городские леса - леса, произрастающие в пределах городской черты и входящие в состав лесного фонда.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт по признанию и подтверждению государством прав на недвижимое имущество, их обременений (ограничений), а также сделок с недвижимостью, обеспечивающий защиту зарегистрированных прав и обременений (ограничений), за исключением случаев, предусмотренных Законом Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Государственные ботанические сады - особо охраняемые природные территории со статусом природоохранной и научной организации, предназначенные для проведения исследований и научных разработок по охране, защите, воспроизводству и ис-

пользованию растительного мира, в том числе редких и находящихся под угрозой исчезновения видов растений.

Государственные дендрологические парки - особо охраняемые природные территории со статусом природоохранной и научной организации, с установленными по зонам видами режима охраны, предназначенные для охраны, защиты, воспроизводства и использования древесных и кустарниковых пород.

Государственные заказники - особо охраняемые природные территории с заказным или регулируемым режимом хозяйственной деятельности, предназначенные для сохранения и воспроизводства одного или нескольких объектов государственного природно-заповедного фонда.

Государственные зоологические парки - особо охраняемые природные территории со статусом природоохранной и научной организации, предназначенные для культурно-просветительной, научной, учебной и природоохранной деятельности, сохранения генофонда и разведения в условиях искусственной среды типичных, редких и находящихся под угрозой исчезновения видов животных.

Государственные и общественные нужды - потребности, связанные с обеспечением национальной безопасности, охраны окружающей среды и объектов историко-культурного наследия, размещения и обслуживания объектов социальной, производственной, транспортной, энергетической, инженерной и архитектурно-строительной документацией, разработкой месторождений полезных ископаемых, реализацией международных договоров Кыргызской Республики.

Государственные памятники природы - особо охраняемые природные территории, включающие отдельные уникальные, невозполнимые, ценные в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношении природные комплексы, а также объекты естественного и искусственного происхождения, отнесенные к объектам государственного природно-заповедного фонда

Государственные природные заповедники - особо охраняемая природная территория со статусом природоохранного и научного учреждения, целью деятельности которой являются сохранение и изучение естественного хода природных процессов и явлений, объектов растительного и животного мира, отдельных видов и сообществ растений и животных, типичных и уникальных экологических систем и их восстановление.

Государственные природные парки - особо охраняемые природные территории со статусом природоохранного и научного учреждения, предназначенные для сохранения биологического и ландшафтного разнообразия, использования в природоохранных, эколого-просветительских, научных, туристских и рекреационных целях уникальных природных комплексов и объектов государственного природно-заповедного фонда, имеющих особую экологическую, научную, историко-культурную и рекреационную ценность.

Государственный водный фонд. Совокупность всех водных объектов, занятых ими земель, в том числе отведенных под водоохранные зоны и полосы и сосредоточенных в них водных ресурсов, составляет государственный водный фонд Кыргызской Республики.

К водным объектам Кыргызской Республики относятся находящиеся на ее территории реки, озера, ледники, снежники, болота, другие поверхностные источники, а также зоны сосредоточения подземных, в том числе лечебно-минеральных и термальных вод.

К водным ресурсам Кыргызской Республики относятся все виды поверхностных и подземных вод, сосредоточенных в водных объектах.

Государственный водный фонд предназначен для обеспечения сохранности и возобновления водных ресурсов, удовлетворения питьевых, хозяйственно-бытовых, промышленных, сельскохозяйственных, энергетических, транспортных, рекреационных и иных нужд, обеспечения деятельности заповедников, заказников и среды обитания флоры и фауны.

Государственный водный фонд Кыргызской Республики является собственностью Кыргызской Республики.

Государственный лесной фонд - все леса и земли, предоставленные для нужд лесного хозяйства, кроме лесов, находящихся в коммунальной и частной собственности.

Государственный фонд недр. Все недра в Кыргызской Республике составляют Государственный фонд недр.

Государственный фонд недр включает в себя:

1) участки недр, предоставленные в пользование в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики о недрах (распределенный фонд недр);

2) участки недр, не предоставленные в пользование в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики о недрах (нераспределенный фонд недр).

Государственный фонд сельскохозяйственных угодий - земельные участки, сформированные из сельскохозяйственных угодий (за исключением пастбищ) и находящиеся в государственной собственности.

Д

Дворовая территория - территория, прилегающая к жилому зданию и находящаяся в общем пользовании проживающих в нем лиц, ограниченная по периметру жилыми зданиями, строениями, сооружениями или ограждениями. На дворовой территории в интересах лиц, проживающих в жилом здании, к которому она прилегает, размещаются детские площадки, места для отдыха, сушки белья, парковки автомобилей, зеленые насаждения и иные объекты общественного пользования.

Двусторонняя реституция - возвращение сторонами полученного по сделке. Общее последствие недействительности сделки.

Дееспособность. Способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская

дееспособность) возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, то есть по достижении восемнадцатилетнего возраста.

Действия - жизненные факты, которые являются волеизъявлениями, результатом сознательной деятельности людей.

Диспозитивные сроки – это сроки, которые хотя и предусмотрены законом, но могут быть изменены соглашением сторон.

Добросовестный приобретатель - приобретатель, который не знал и не мог знать о том, что приобретает имущество у лица, не уполномоченного отчуждать имущество.

Доверенность - письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом (представляемым) другому лицу (представителю) для представительства перед третьими лицами.

Договор - соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Договор в пользу третьего лица - договор, в котором стороны установили, что должник обязан произвести исполнение не кредитору, а третьему лицу, указанному или не указанному в договоре и имеющему право требовать от должника исполнения обязательства в свою пользу.

Договор участия в долевом строительстве. По договору участия в долевом строительстве в предусмотренный договором срок одна сторона (застройщик) обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и передать соответствующий объект долевого строительства дольщику, а другая сторона (дольщик) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Договор должен содержать:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

2) срок разработки разрешительной документации, проектно-изыскательских работ, строительства, ввода в эксплуатацию и передачи застройщиком объекта долевого строительства дольщику в собственность;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи дольщику несет застройщик.

В случае смерти гражданина - дольщика его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

В договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате дольщиком.

По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения.

После ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства и уплаты дольщиком полной цены договора, между застройщиком и дольщиком заключается соглашение о передаче доли в собственности - объекта долевого строительства, являющегося основанием для переоформления права собственности на объект долевого строительства на дольщика.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи дольщику объекта долевого строительства застройщик уплачивает дольщику неустойку (пени), размер которой определяется в договоре.

Договор присоединения - договор, условия которого определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах и могли быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом.

Договор смешанный - договор, в котором содержатся элементы различных моделей, предусмотренных законом или иными правовыми актами. При этом к отношениям сторон применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре;

Договорный режим имущества - режим собственности супругов, установленный брачным договором.

Документарная форма эмиссионных ценных бумаг - форма эмиссионных ценных бумаг, при которой владелец устанавливается на основании предъявления оформленного надлежащим образом сертификата ценной бумаги или, в случае депонирования такового, на основании записи по счету депо.

Должник - сторона в обязательстве, обязанная совершить в пользу другой стороны - кредитора, определенное действие (передать имущество, уплатить деньги) или воздержаться от определенного действия.

Дочернее общество - хозяйственное общество, решения которого определяются (либо могут определяться) иным (основным, материнским) хозяйственным обществом в силу преобладающего участия последнего в его уставном капитале (размер преобладающего участия в уставном капитале дочернего общества законом не установлен), либо в соответствии с заключенным между ними договором, либо иным образом.

Е

Единая информационная система по недвижимости - совокупность накопленных данных об объектах недвижимости, о регистрации прав и ограничений на недвижимость, сведений о правообладателях, включенных в единую базу данных в комплексе с программно-техническими средствами, технологией накопления, обновления, хранения и распространения данных.

Единица недвижимого имущества - земельный участок, здание, сооружение, квартира или другая недвижимость, которая имеет установленную границу и находится в собственности или

пользовании физических, юридических лиц, государственной или муниципальной собственности согласно законодательству Кыргызской Республики.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество - систематизированные данные о единицах недвижимости, о существующих и прекращенных правах и обременениях (ограничениях) прав, а также правообладателях, права которых зарегистрированы в местных регистрационных органах.

Ж

Жилая площадь жилого помещения - сумма площадей жилых комнат в жилом помещении, исчисляемая в квадратных метрах.

Жилая ячейка общежития - группа жилых комнат, объединенных подсобными помещениями общего пользования.

Жилищная единица - обособленное и независимое место нахождения (жилой дом или квартира, комната) отдельного домохозяйства, предназначенное или не предназначенное для проживания, но используемое в качестве обычного места нахождения домохозяйством на момент переписи населения и жилищного фонда.

Жилищная организация - организационно-правовая форма управления имуществом всех собственников помещений (как жилых, так и нежилых) в многоквартирном жилом доме или группе домов для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплексом недвижимого имущества, владения, пользования общим имуществом и распоряжения им в установленных законодательством Кыргызской Республики пределах.

Жилищно-строительный кооператив - добровольное объединение физических и юридических лиц на основе членства для строительства многоквартирного дома либо жилого комплекса, созданное в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

Жилищный кооператив - добровольное объединение собственников жилых и нежилых помещений на основе членства для управления общим имуществом многоквартирного дома, основанное на объединении их имущественных паевых взносов, имеющих денежную оценку.

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для лиц с ограниченными возможностями здоровья, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Жилищный фонд передвижной - совокупность жилых помещений, находящихся в государственной собственности, предназначенных для граждан, утративших право собственности на свои жилые помещения в результате действий непреодолимой силы (стихийных и военных действий).

Жилищный фонд специализированный - совокупность жилых помещений, находящихся в государственной, муниципальной и частной собственности, предназначенных для отдельных категорий граждан, нуждающихся в социальной поддержке.

Жилое здание - здание, предназначенное для постоянного проживания в нем людей.

Жилое помещение - отдельная единица жилищного фонда (индивидуальный жилой дом; часть индивидуального жилого дома; квартира в многоквартирном доме; коммунальная квартира; комната в коммунальной квартире; комната в домах специализированного жилищного фонда; жилой дом передвижного жилищного фонда), предназначенная и используемая для постоянного или временного проживания, отвечающая установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям, установленным законодательством Кыргызской Республики.

Жилое строение - капитальное строение постоянного типа, рассчитанное на длительный срок службы для проживания людей.

Жилой дом - индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем.

Журнал регистрации заявлений на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество - документ, в который вносятся имя (наименование) заявителя, дата и время поступления заявления на регистрацию, наименования правоустанавливающих документов, идентификационный код единицы недвижимого имущества и другие сведения, необходимые для регистрационной системы.

3

Зависимое общество - хозяйственное общество, более двадцати процентов голосующих акций (для акционерного общества) или двадцати процентов величины уставного капитала (для общества с ограниченной ответственностью) которого принадлежит другому хозяйственному обществу, которое является по отношению к нему контролирующим обществом.

Задание на оценку имущества - юридический документ, который является приложением к договору на проведение оценки, содержащий необходимые требования и информацию для определения стоимости собственности и являющийся свидетельством однозначного понимания сторонами содержания результатов предстоящей работы.

Задаток - денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Заказник - выделенный в установленном порядке участок земли, в пределах которого ограничивается природопользование и другие виды деятельности человека в целях сохранения, восстановления природного комплекса, представляющего научную, культурную или хозяйственную ценность.

Закладная - именная распорядительная ценная бумага, которая удостоверяет следующие права владельца:

1) право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства;

2) право залога на имущество, обремененное ипотекой. Это право может возникнуть как в силу договора ипотеки, так и в силу закона.

Залог недвижимого имущества на основании закона (ипотека в силу закона) - залог, возникающий при приобретении недвижимого имущества с использованием заемных денежных средств (кредита) банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного иным юридическим или физическим лицом. Залогодержателем при этом является банк или иная кредитная организация, предоставившая денежные средства (кредит), либо иное юридическое или физическое лицо, предоставившее целевой заем на приобретение недвижимого имущества. К ипотеке в силу закона соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если законом не установлено иное.

Залоговая регистрационная контора - государственный регистрационный орган, действующий в соответствии с Законом Кыргызской Республики «О залоге», обязанностью которого являются регистрация и ведение компьютерной базы данных всех зарегистрированных залогов, а также другие обязанности, указанные в Законе Кыргызской Республики «О залоге».

Залоговая стоимость имущества - стоимость имущества в целях обеспечения кредита.

Залогодатель - лицо, обладающее правом собственности или иным вещным правом на предмет залога. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному залогом, или третье лицо, не участвующее в этом обязательстве.

Залогодержатель - лицо, чьи требования по основному обязательству обеспечены залогом.

Залог товаров в обороте - залог товаров с оставлением их у залогодателя и с предоставлением ему права изменять состав и натуральную форму заложенного имущества (товарных запасов, сырья, материалов, полуфабрикатов, готовой продукции и т.п.) при условии, что их общая стоимость не становится меньше указанной в договоре о залоге.

Зачет - основание прекращения обязательства, односторонняя сделка, посредством которой при неравенстве двух встречных однородных требований одно обязательство, меньшее по объему, погашается полностью, а другое - в части, равной меньшему; при равенстве требований оба обязательства прекращаются полностью.

Зарегистрировать право на недвижимое имущество - внести запись в основные документы единой системы государственной регистрации о возникновении, изменении, переходе или прекращении прав и их обременений (ограничений) на единицу недвижимого имущества в порядке, предусмотренном законодательством Кыргызской Республики.

Застройщик - лицо, осуществляющее деятельность в сфере развития недвижимого имущества.

Здание - наземное и подземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных.

Здания из быстровозводимых конструкций - к зданиям из быстровозводимых конструкций относятся здания, строительство которых ведется с использованием металлических или деревянных несущих конструкций и облегченных панелей, соединенных болтами, заклепками или на сварке, обеспечивающих возможность быстрой и легкой сборки элементов зданий.

Земельная доля - земельный участок сельскохозяйственного назначения, предоставляемый гражданину Кыргызской Республики в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики.

Земельно-кадастровая документация. Земельно-кадастровой документацией являются:

1) документы, характеризующие местоположение, количественное и качественное состояние земельных угодий, предоставленных в собственность или пользование;

2) земельно-кадастровые книги айылокмоту, района, города, области, города Бишкек, города Ош и республики.

В земельно-кадастровую документацию входят также картографические (кадастровые карты и планы), обследовательские и другие материалы, содержащие сведения о границах административно-территориальных образований и их ценности.

Земельные угодья - это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам.

Земельные улучшения - совокупность всех существующих на участке недвижимых объектов, к которым относятся: здания, строения, сооружения, результаты землеустроительных, мелиоративных и ландшафтных работ, иные объекты недвижимого имущества, созданные и необходимые для освоения и использования земельного участка.

Земельный участок - площадь земли в замкнутых границах.

Земельный участок, как объект оценки - часть земной поверхности, которая имеет фиксированные границы и характеризуется определенным местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным состоянием и другими характеристиками, являющимися его существенными составляющими.

Земельный участок при многоквартирном доме - участок, включающий в себя территорию, прилегающую к дому, включая зеленые насаждения, хозяйственные, детские и спортивные площадки, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов, и другие участки, границы которых определяются нормативами, принятыми в установленном порядке.

Земельный участок при доме, в котором находятся несколько квартир и (или) нежилых помещений (многоквартирный дом), является неделимым и принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам квартир и (или) нежилых помещений.

Передача, переход, ипотека права собственности на квартиру и (или) нежилое помещение без передачи, перехода, ипотеки доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, а также передача, переход, ипотека этой доли отдельно от права собственности на квартиру и (или) нежилое помещение не допускаются.

Земельный участок, находящийся в общей долевой собственности собственников жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме, не подлежит изъятию для государственных и общественных нужд.

Земельный фонд - все земли, находящиеся в границах Кыргызской Республики.

Землепользователь - физическое или юридическое лицо, право пользования земельным участком которому предоставлено, передано или перешло в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование.

Землепользователь государственный - государственные предприятия, учреждения Кыргызской Республики, получившие земельный участок в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование.

Землепользователь муниципальный - муниципальные предприятия, учреждения, организации, получившие земельный участок в бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование.

Земли водного фонда - земли, занятые водоемами (реками, озерами, водохранилищами, каналами, дренами), ледниками, болотами, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода.

Земли Государственного фонда сельскохозяйственных угодий - земельные участки, сформированные из сельскохозяй-

ственных угодий (за исключением пастбищ) и находящиеся в государственной собственности.

Земли железнодорожного транспорта - земли государственного значения, предоставляемые безвозмездно в постоянное (бессрочное) пользование его предприятиям и учреждениям для осуществления возложенных на них специальных задач. К землям железнодорожного транспорта относятся земли, отведенные под железнодорожные пути и станции (включая полосу отвода), а также подзащитные и укрепительные насаждения, строения, здания, сооружения и иные объекты, необходимые для эксплуатации и реконструкции железной дороги с учетом перспективы развития.

Земли запаса - земли, не предоставленные в собственность или пользование. Эти земли являются государственной собственностью.

Земли сельскохозяйственного назначения - земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей и используемые для ведения семеноводческого, племенного, товарного сельскохозяйственного производства, защитного лесоразведения, садоводства, огородничества, дачи, проведения научно-исследовательских и опытных работ, а также для других целей, связанных с сельскохозяйственным производством.

Земли, занятые многолетними насаждениями - сельскохозяйственное угодье, используемое под искусственно созданными древесными насаждениями, кустарником (без лесной площади), предназначенными для получения плодово-ягодной продукции.

Земли, предоставляемые для пользования недрами - земельные участки, предоставляемые недропользователю для разработки полезных ископаемых и строительства объектов инфраструктуры (дороги, склады, хвостохранилища, ЛЭП, вахтовый поселок и др.), определяемые в графической документации в прямоугольной системе координат его угловыми точками.

И

Идентификационный код единицы недвижимого имущества - индивидуальная, не повторяющаяся на территории Кыргызской Республики совокупность регистрационных номеров, присваиваемая единицам недвижимого имущества в соответствии с установленной законодательством Кыргызской Республики процедурой, сохраняющаяся пока эта единица недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права.

Идентификация объекта оценки - установление (очерчивание) имущества, подлежащего оценке, и имущественных прав, которые необходимо оценить, а также их соответствия между собой.

Изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка, или строения, или сооружения на нем, строительство новых, реконструкция, перемещение или снос существующих строений или сооружений, иные действия при подготовке и осуществлении строительства, изменение размеров земельного участка.

Износ имущества - потеря стоимости имущества относительно стоимости его воссоздания.

Износ имущества физический - частичная или полная потеря стоимости имущества из-за ухудшения физического состояния, обусловленного его разрушением, убылью и естественным старением в процессе использования на протяжении срока службы.

Износ имущества функциональный - износ, обусловленный частичной или полной потерей функциональных (потребительских) характеристик объекта оценки.

Износ имущества экономический - экономическое обесценение имущества в результате изменения социально-экономической ситуации.

Именные эмиссионные ценные бумаги - ценные бумаги, информация о владельцах которых должна быть доступна эмитенту в форме реестра владельцев ценных бумаг, переход прав

на которые и осуществление закрепленных ими прав требуют обязательной идентификации владельца.

Императивные сроки - это сроки, которые точно определены законом и не могут быть изменены по соглашению сторон.

Имущество - объект гражданских прав, вещи и имущественные права.

Инвестиционная стоимость имущества - стоимость, определенная с учетом конкретных условий, требований и цели инвестирования, интересов инвестора и инвестиционного проекта.

Индивидуальное жилищное строительство – вид разрешенного пользования земли, предполагающий возведение на земельном участке жилых зданий, хозяйственных построек и других надворных сооружений.

Индивидуальный жилой дом - индивидуально-определенное жилое здание, построенное на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, используемое его собственниками или пользователями для проживания

Индивидуально-определенная вещь - вещь, выделенная из других вещей по присущим только ей признакам. Индивидуально-определенные вещи являются незаменимыми.

Индоссамент - передаточная надпись, посредством которой передаются права по ордерной ценной бумаге. Односторонняя сделка.

Ипотека - это способ обеспечения исполнения денежного или выраженного в денежной форме обязательства под залог права собственности или иного вещного права на недвижимое имущество или залог, который содержит недвижимое имущество в составе предмета залога, в том числе залог предприятия как имущественного комплекса.

Ипотечная ссуда - беспроцентный долгосрочный заем, предоставляемый государством сроком до двадцати лет, с отсрочкой платежей до трех лет, на условиях обязательной возвратности, обеспеченный залогом.

Ипотечный кредит - долгосрочный кредит, предоставляемый коммерческим банком под залог недвижимого имущества, соответствующего требованиям банка и государственного ипотечного сертификата.

Ипотека в силу закона - залог, возникающий при приобретении недвижимого имущества с использованием денежных средств (кредита) банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного иным юридическим или физическим лицом.

Иррегулярное хранение (хранение вещей с обезличением) - договор хранения, особенность которого составляет право хранителя смешивать вещи, принятые на хранение вещи у одного поклажедателя, с вещами того же рода и качества, принятыми у других поклажедателей (хранение с обезличением). Поклажедателю возвращается равное или обусловленное сторонами количество вещей того же рода и качества.

Исковая давность - срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Общий срок исковой давности устанавливается в три года.

Исполнение в натуре - исполнение предметом, соответствующим условиям обязательства.

Исполнительный орган местного самоуправления - орган, созданный для обеспечения подготовки и исполнения решений представительного органа местного самоуправления. Исполнительными органами местного самоуправления являются мэрии городов, айылокмату.

Историко-культурный памятник - произведение деятельности человека, связанное с историческими событиями в жизни народа, развитием общества и государства, материальным и духовным творчеством, представляющее историческую, научную, художественную или эстетическую ценность.

К

Кадастровая оценка земельных участков - нормативная оценка, включающая в себя совокупность правовых, экономических и технических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату, используемая в целях налогообложения.

Кадастровая справка - документ, содержащий запрашиваемые потребителем официальные сведения градостроительного кадастра, характеризующие действующие на определенной территории градостроительные регламенты и иные условия осуществления градостроительной деятельности, требования и ограничения к использованию земельных участков и расположенных на них иных объектов недвижимости, а также справочные сведения иных информационных систем.

Кадастровая стоимость земельного участка - нормативная стоимость земельного участка, определенная на основе физических (натуральных) и стоимостных характеристик земельного участка с применением подходов и методов оценки, правил статистической обработки информации.

Кадастровая стоимость участков лесных земель - это капитализированный рентный доход, рассчитанный для оцениваемых участков за длительный промежуток времени при их рациональном использовании.

Кадастровый план единицы недвижимого имущества - это план единицы недвижимого имущества, на котором отражаются идентификационный код, границы и обременения (ограничения) единицы недвижимого имущества.

Капитализация объекта оценки - определение текущей стоимости объекта оценки на основании ожидаемого в будущем дохода от его использования.

Капитальный ремонт - комплекс работ, выполняемых с целью устранения физического и морального износа строительных конструкций и систем инженерного оборудования жилого здания, а также поддержания его эксплуатационных показателей и функционального назначения.

Категории земель - земли, используемые или предназначенные к использованию по одному и тому же целевому назначению.

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном жилом доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Квартира в многоквартирном доме - жилое помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких жилых комнат, а также подсобных помещений (кухня, туалет, ванная и другие помещения), предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с их проживанием.

Клад - зарытые в земле или сокрытые иным способом деньги или ценные предметы, собственник которых не может быть установлен либо в силу закона утратил на них право, поступает в собственность лица, которому принадлежит земельный участок, строение и т.п., в которых клад был сокрыт, и лица, обнаружившего клад, в равных долях, если соглашением между ними не установлено иное.

Коммандитное товарищество - товарищество, в котором наряду с участниками, осуществляющими от имени товарищества предпринимательскую деятельность и отвечающими по обязательствам товарищества всем своим имуществом (полными товарищами), имеется один или несколько участников (вкладчиков, коммандитистов), которые несут риск убытков, связанных с деятельностью товарищества, в пределах сумм внесенных ими вкладов и не принимают участия в осуществлении товариществом предпринимательской деятельности.

Коммерческая тайна - конфиденциальность информации, позволяющая ее обладателю при существующих или возможных обстоятельствах увеличить доходы, избежать неоправданных

расходов, сохранить положение на рынке товаров, работ, услуг или получить иную коммерческую выгоду.

Коммерческий представитель - лицо, постоянно и самостоятельно представительствующее от имени предпринимателей при заключении ими договоров в сфере предпринимательской деятельности. Одновременное коммерческое представительство разных сторон в сделке допускается с согласия этих сторон и в других случаях, предусмотренных законом. При этом коммерческий представитель обязан исполнять данные ему поручения с заботливостью обычного предпринимателя.

Коммунальная квартира - квартира, комнаты в которой принадлежат нескольким собственникам, а вспомогательные и подсобные помещения являются общей долевой собственностью собственников комнат.

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места проживания граждан в жилом доме или квартире.

Комплексы зданий и сооружений - единство и тесная взаимосвязь нескольких архитектурных сооружений, составляющих органичное целое и формирующих зоны градостроительно-архитектурного пространства, определяемых в процессе градостроительно-архитектурной деятельности.

Конклюдентная сделка - действия лица, выражающее его волю заключить сделку, но не в форме устного или письменного волеизъявления, а поведением, по которому можно сделать вывод о таком намерении (молчание).

Конкурс - продажа предмета торгов в случаях, когда от покупателей требуется выполнение определенных условий по отношению к предмету торгов.

Конкурсное производство - процедура банкротства, применяемая к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Коносамент - товарораспорядительный документ, удостоверяющий право его держателя распоряжаться указанным в коносаменте грузом и получить груз после завершения перевоз-

ки. Коносамент может быть предъявительским, ордерным или именованным.

Конфискация. В случаях, предусмотренных законом, имущество может быть безвозмездно изъято у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения.

Кооператив - добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения своих материальных и иных потребностей путем организации на демократических началах совместной хозяйственной и иной деятельности, предусмотренной уставом, и объединения его членами паевых взносов.

Косвенные затраты на улучшение недвижимости - затраты, связанные с созданием (реконструкцией, ремонтом) улучшений, которые невозможно отнести к каким-либо конкретным их элементам (например: платежи по страховкам, проценты по кредитам, налоги в процессе работ, затраты на рекламу, привлечение консультантов).

Коэффициент использования земельного участка - отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка.

Кредитор - сторона в обязательстве, которая имеет право требовать от другой стороны-должника исполнения обязанности, совершить определенные действия (передать имущество, уплатить деньги) либо воздержаться от определенных действий.

Крестьянское (фермерское) хозяйство - самостоятельный хозяйствующий субъект, имеющий статус юридического лица либо осуществляющий свою деятельность без образования юридического лица, деятельность которого основана преимущественно на личном труде членов одной семьи, родственников и других лиц, совместно ведущих производство сельскохозяйственной продукции, которое базируется на земельном участке и другом имуществе, принадлежащем членам крестьянского хо-

зяйства на праве собственности или полученном в пользование (аренду).

Членами крестьянского хозяйства считаются супруги, дети, родители, родственники и другие лица, совместно ведущие хозяйство. В состав крестьянского хозяйства не входят граждане, работающие в крестьянском хозяйстве по найму, трудовые отношения которых с крестьянским хозяйством регулируются законодательством Кыргызской Республики о труде. Крестьянское хозяйство может состоять из одного лица.

Культовое имущество - предметы, иные материальные объекты (здания, мечетная и церковная утварь и т.д.), необходимые для совершения религиозных обрядов, ритуалов и церемоний.

Культурное наследие:

- памятники: произведения архитектуры, монументальной скульптуры и живописи, элементы или структуры археологического характера, надписи, пещеры и группы элементов, которые имеют выдающуюся универсальную ценность с точки зрения истории, искусства или науки;
- ансамбли: группы изолированных или объединенных строений, архитектура, единство или связь с пейзажем которых представляют выдающуюся универсальную ценность с точки зрения истории, искусства или науки;
- достопримечательные места: произведения человека или совместные творения человека и природы, а также зоны, включая археологические достопримечательные места, представляющие выдающуюся универсальную ценность с точки зрения истории, эстетики, этнологии или антропологии.

Л

Легализация имущества - действия, связанные с добровольным декларированием прав на имущество, выведенного из законного экономического оборота в целях сокрытия доходов, и (или) не оформленного в соответствии с законодательством

Кыргызской Республики либо оформленного на ненадлежащее лицо.

Лес - один из основных видов растительного покрова Земли, состоящий из совокупности древесных, кустарниковых, травяных и других растений, включающий животных и микроорганизмы, биологически связанных в своем развитии и влияющих друг на друга и на внешнюю среду. Лесная почва - неотъемлемая часть лесной совокупности. Лес - составная и важная часть биосферы, элемент географического ландшафта. Ему принадлежит огромная роль в обеспечении гидрологического режима рек, в предупреждении эрозии и дефляции почв, в борьбе с суховьями.

Лесные земли - земли лесного фонда, покрытые и не покрытые лесом и предназначенные для выращивания леса.

Лесные таксы - попенная плата, корневая плата - установленная Правительством Кыргызской Республики плата за пользование различными видами лесных ресурсов, обеспечивающая возмещение затрат по охране и воспроизводству этих ресурсов.

Ликвидация (юридического лица) - прекращение деятельности юридического лица без перехода его прав и обязанностей к другим юридическим лицам.

Ликвидационная стоимость объекта - стоимость, которая может быть получена при условии продажи объекта оценки в срок, являющийся короче срока экспозиции подобного имущества, в течение которого оно может быть продано по рыночной стоимости.

Ликвидность имущества - возможность имущества быть обмененным на денежные средства.

Лицензия исключительная - лицензионный договор, предоставляющий лицензиату право использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации без сохранения за лицензиаром права выдачи лицензий другим лицам.

Лицензия - 1. специальное разрешение на осуществление конкретного вида деятельности при обязательном соблюдении лицензионных требований и условий, выданное лицензирующим

органом юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю. 2. Лицензионный договор.

Личные неимущественные права - вид субъективных прав; права на блага, не имеющие имущественного содержания (право на имя, авторство, честь, достоинство).

М

Метод оценки стоимости объекта - способ определения стоимости объекта оценки, последовательность выполнения оценочных процедур которого дает возможность реализовать определенный подход к оценке.

Минимальные площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов применительно к соответствующим регламентным зонам, которые выделяются на карте правового зонирования.

Мнимая сделка - сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Многоквартирный дом - жилое здание, имеющее две и более квартир, а также вспомогательные помещения общего пользования (места общего пользования).

Многолетнее сельскохозяйственное насаждение - сельскохозяйственное угодье, используемое под искусственно созданные древесно-кустарниковые или травянистые многолетние насаждения, предназначенные для получения урожая плодовой, древесной, технической и лекарственной продукции, а также для декоративного оформления территорий. К многолетним сельскохозяйственным насаждениям относятся: сад, виноградник, плодовый питомник, плантации и др.

Муниципальная собственность - собственность местных сообществ, находящаяся во владении, пользовании, распоряжении органов местного самоуправления, служащая источником получения доходов местного самоуправления и необходимая для

осуществления функций местного самоуправления, в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.

Н

Негаторный иск - иск об устранении препятствий в осуществлении права собственности, не связанных с лишением владения.

Недвижимое имущество - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и др.

Недвижимое имущество с ограниченным рынком - недвижимость, которая из-за своих характеристик или особых условий рынка и/или в силу других обстоятельств на данный момент времени привлекает относительно небольшое число потенциальных инвесторов (покупателей).

Недра - часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающаяся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения, включая россыпные проявления полезных ископаемых.

Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение, предусмотренное в первоначальном проекте, по которому осуществлено строительство многоквартирного дома, используемое для иных целей чем проживание, предназначенное для организаций торговли, общественного питания, бытового обслуживания, поликлиник, офисов и других организаций непромышленного характера.

К нежилым помещениям многоквартирного дома относятся также нежилые помещения, получившие статус таковых в результате перепрофилирования жилого помещения (квартиры, комнаты) в порядке, установленном законодательством.

Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме также являются собственниками общего имущества собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны обеспечивать их сохранность, надлежащее техническое и санитарное состояние, производить текущий и капитальный ремонт помещений за свой счет, нести общие расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также соблюдать противопожарные правила, принимать меры по экономии топливно-энергетических ресурсов.

Доля участия собственника нежилого помещения в общих расходах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется пропорционально площади нежилого помещения собственника к общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме, допустивший самовольное переустройство или перепланировку принадлежащего ему помещения, несет ответственность в установленном законодательством порядке и обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

Размещение в нежилых помещениях в многоквартирном доме промышленных производств не допускается. Перечень разрешенных видов деятельности в этих помещениях определяется Правительством.

Нежилое строение - строение, предназначенное для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и других целей (п. 5 Положения «О порядке проведения технического обследования единиц недвижимого имущества»).

Нежилой фонд - здания, сооружения, объекты и места, предназначенные для социального обслуживания населения, размещения административных учреждений и общественных организаций, кроме общего имущества жилого дома.

Независимый оценщик недвижимости - лицо, получившее в установленном порядке соответствующий сертификат о профессиональном обучении по оценке недвижимого имущества и

не являющееся учредителем, собственником, акционером, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки или лицом, состоящим с указанными лицами в близких родственных отношениях.

Недействительная сделка - сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов; она ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Неделимая вещь - вещь, в результате разделения которой ее части утрачивают свойства и назначение первоначальной вещи.

Недостаток товара (работы, услуги) - несоответствие товара (работы, услуги) или обязательным требованиям, предусмотренным законом либо в установленном им порядке, или условиям договора, или целям, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется, или целям, о которых продавец (исполнитель) был поставлен в известность потребителем при заключении договора, или образцу и (или) описанию при продаже товара по образцу и (или) по описанию.

Неспециализированное недвижимое имущество - это недвижимое имущество, на которое существует всеобщий спрос, и которое покупается, продается или арендуется на открытом рынке.

Неустойка (штраф, пеня) - определенная законодательством или договором денежная сумма или иная установленная в договоре имущественная ценность, которую должник обязан уплатить или передать кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков. Кредитор не вправе требовать уплаты неустойки, если должник не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства.

Неустойка альтернативная - по выбору кредитора могут быть взысканы либо неустойка, либо убытки.

Неустойка договорная - неустойка, обязанность уплаты которой в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства предусмотрена договором.

Неустойка законная - неустойка, обязанность уплаты которой в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства предусмотрена законом. Н.з. может быть увеличена, но не уменьшена договором (право увеличить н.з. может быть исключено в силу прямого указания закона).

Неустойка зачетная - неустойка, при уплате которой убытки возмещаются в части, не покрытой неустойкой.

Неустойка исключительная - неустойка, уплата которой исключает возмещение убытков.

Неустойка штрафная - неустойка, при которой убытки взыскиваются в полной сумме сверх неустойки.

Неустрашимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Ничтожная сделка - сделка, которая не влечет никаких юридических последствий независимо от признания ее недействительности судом.

О

Облигация - ценная бумага, удостоверяющая право ее держателя на получение от лица, выпустившего облигацию, в предусмотренный в ней срок номинальной стоимости или иного имущественного эквивалента. Облигация предоставляет ее держателю также право на получение фиксированного в ней процента от номинальной стоимости облигации либо иные имущественные права. Облигации могут быть только именными, свободно обращающимися, либо с ограниченным кругом обращения.

Обратная сила акта гражданского законодательства - применение норм акта гражданского законодательства к отношениям, возникшим до введения акта в действие.

Обследование недвижимости - работа по изучению правоустанавливающих документов, картографических материалов и проведению кадастровой съемки границ для государственной регистрации прав на каждую единицу недвижимости в ходе явочной и системной регистрации.

Общая площадь жилого помещения - сумма жилой и нежилой площадей жилого помещения, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Общая площадь квартиры - суммарная площадь жилых и подсобных помещений квартиры с учетом лоджий, балконов, веранд, террас.

Общая площадь многоквартирного дома - сумма общих площадей квартир, помещений общего пользования и нежилых помещений.

Общая площадь строения - сумма площадей помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и т.д.

Общее имущество собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома - помещения, внутридомовые сети и инженерное оборудование, в том числе оборудование связи, обслуживающие более одного собственника (подъезды, вестибюли, межквартирные лестничные клетки и площадки, лестницы, вентиляционные и лифтовые шахты, внеквартирные коридоры, коридоры, сушилки, прачечные, кладовые, чердак, технические этажи, подвалы, переходные шлюзы, мусорокамеры, мусоропроводы, крыша (кровля), строительные конструкции здания, другие подсобные помещения, а также придомовые земельные участки.

Управление общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома должно обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее в соответствии с установленными нормами и правилами содержание общего имущества в многоквартирном доме, своевременное и квалифицированное решение вопросов пользования указанным имуществом.

Управление общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома осуществляется:

1) собственниками помещений в случаях, когда многоквартирный дом включает в себя не более четырех квартир;

2) управляющей организацией (юридическое лицо) или управляющим (физическое лицо, имеющее статус индивидуального предпринимателя) на основании договора;

3) товариществом собственников жилья;

4) жилищным или жилищно-эксплуатационным кооперативом;

5) специализированным государственным или муниципальным учреждением.

Общественные объединения и религиозные организации - добровольные (кроме случаев, предусмотренных законодательством) объединения граждан, в установленном законом порядке объединившихся на основе общности их интересов для удовлетворения духовных или иных нематериальных потребностей. Общественные объединения и религиозные организации являются некоммерческими организациями. Они вправе осуществлять производственную и иную хозяйственную деятельность лишь для достижения целей, ради которых они созданы, и соответствующую этим целям.

Общественный фонд - не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных негосударственных имущественных взносов, преследующая социальные, благотворительные, культурные, образовательные и иные общественно-полезные цели.

Общество с дополнительной ответственностью - учрежденное одним или несколькими лицами общество, уставный капитал которого разделен на доли определенных учредительными документами размеров; участники такого общества солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам своим имуществом в одинаковом для всех кратном размере к стоимости внесенных ими вкладов, определяемом учредительными документами общества. При несостоятельности

(банкротстве) одного из участников его ответственность по обязательствам общества распределяется между остальными участниками пропорционально их вкладам, если иной порядок распределения ответственности не предусмотрен учредительными документами общества.

Общество с ограниченной ответственностью - учрежденное одним или несколькими лицами общество, уставный капитал которого разделен на доли определенных учредительными документами размеров; участники общества с ограниченной ответственностью не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости внесенных ими вкладов.

Объединение единицы недвижимого имущества - слияние двух или более единиц недвижимого имущества в одну новую единицу недвижимого имущества.

Разделение или объединение единиц недвижимого имущества не влияет на право собственности, а также иные права обременения (ограничения права), если это не оговаривается специально.

Разделение или объединение недвижимого имущества, за исключением зданий и сооружений без земельного участка, производится местным регистрационным органом. При разделении или объединении разрабатывается проект разделения или объединения единиц недвижимого имущества, на основании которого подготавливается правоудостоверяющий/ие документ/ы на земельный/ые участок/ки.

Регистрация права на вновь созданную единицу недвижимого имущества в результате объединения или разделения единиц недвижимого имущества производится при предоставлении соответствующего правоустанавливающего документа на разделенный или объединяемые земельный/ые участок/ки, правоудостоверяющего документа на вновь созданный/ые земельный/ые участок/ки.

Регистрация права на вновь созданную единицу недвижимого имущества в результате объединения или разделения зданий

и сооружений без земельного участка осуществляется на основании соответствующего правоустанавливающего документа.

Объект долевого строительства - жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче дольщику долевого строительства, строящееся (создаваемое) с привлечением денежных средств дольщика.

Объекты гражданских прав - вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые информация, результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность), а также другие материальные и нематериальные блага.

Объекты незавершенные строительством - объекты, на которых строительные работы начаты, но еще не завершены, и/или по которым в установленном порядке не оформлены документы о приеме в эксплуатацию вне зависимости от источников финансирования строительства объекта.

Объекты облегченного типа - палатки, киоски, павильоны, летние площадки, навесы и иные, не капитальные объекты.

Объявленные акции - это акции, которые акционерное общество вправе разместить дополнительно к ранее размещенным акциям в целях увеличения своего уставного капитала.

Обычай делового оборота - сложившееся и широко применяемое в какой-либо области предпринимательской деятельности правило поведения, не предусмотренное законодательством, независимо от того, зафиксировано ли оно в каком-либо документе.

Обязательство - гражданское правоотношение, в силу которого одна сторона (должник) обязана совершить в пользу другой стороны (кредитора) определенное действие (передать имущество, уплатить деньги), либо воздержаться от него, а кредитор, в свою очередь, вправе требовать от должника исполнения его обязанностей.

Обязательство доленое - вид обязательства с множественностью лиц, при котором каждый из должников обязан предо-

ставить исполнение только в пределах падающей на него доли, и каждый из кредиторов получает исполнение в пределах доли.

Обязательство одностороннее - обязательство, в котором одна сторона выступает только как кредитор, другая - только как должник.

Обязательство солидарное - вид обязательства с множественностью лиц. Сущность солидарности на стороне должника состоит в предоставлении кредитору права предъявлять требования как всем должникам совместно, так и любому из них в отдельности, как в полном объеме, так и в части долга. При этом, если кредитор не получил полного удовлетворения от одного из солидарных должников, он имеет право требовать недополученное от остальных солидарных должников. При солидарности на стороне кредитора любой из солидарных кредиторов вправе предъявить требование об исполнении.

Ограничение дееспособности граждан. Гражданин, который вследствие патологического влечения к азартным играм, злоупотребления спиртными напитками или наркотическими веществами ставит свою семью в тяжелое материальное положение, может быть ограничен судом в дееспособности, в связи с чем над ним устанавливается попечительство.

Ограничение прав на недвижимое имущество - ограничение прав на владение, распоряжение, пользование единицей недвижимого имущества, в том числе права третьих лиц (аренда, залог, ипотека, сервитуты, обязательства по договору, решения суда об аресте имущества и другие установленные законодательством Кыргызской Республики права, ограничивающие права собственника или пользователя недвижимости). Ограничение может включать также любое соглашение между собственниками или пользователями недвижимого имущества о намерении обязать этих собственников или пользователей сделать добровольный взнос на общее содержание недвижимого имущества.

Ограниченное вещное право - право, объектом которого является вещь, находящаяся в собственности другого лица. Отличается двумя признаками:

- 1) абсолютная защита;
- 2) не прекращается при переходе права собственности на вещь.

Односторонняя сделка - сделка, для совершения которой необходимо и достаточно выражения воли одной стороны.

Орган юридического лица - лицо или группа лиц, которые непосредственно представляют интересы юридического лица в отношениях с другими субъектами права.

Органы местного самоуправления - представительные, исполнительные органы, обеспечивающие решение вопросов местного значения.

Орошаемые земли - земли, пригодные для сельскохозяйственного использования и полива, на которых имеются оросительные сети, связанные с источником орошения, водные ресурсы которого обеспечивают полив этих земель.

Основание сделки - правовой результат, который должен быть достигнут исполнением сделки.

Основное строение - строение, которое среди других является главенствующим по своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более основных строений.

Особо ценные земли - орошаемые и осушенные земли, интенсивно используемые сельскохозяйственные угодья (орошаемая пашня, земли, занятые многолетними плодовыми насаждениями, виноградниками, культурные пастбища, сенокосы и пастбища коренного улучшения), земли, занятые защитными лесами и приравненными к ним зелеными насаждениями, земли пригородных и зеленых зон, опытно-экспериментальных полей (полигонов) научно-исследовательских учреждений и учебных заведений.

Остаточная стоимость замещения - это сумма текущей рыночной стоимости земли (или условно замещающего земельного участка) при ее существующем использовании и текущей стоимости воссоздания (или замещения) улучшений с учетом совокупного износа.

Отступное - один из способов прекращения обязательства по соглашению сторон. Смысл отступного состоит в том, что взамен первоначально указанного в обязательстве предмета исполнения предоставляется иной предмет исполнения. Отступное является платой за отказ от исполнения, указанного в первоначальном обязательстве, средством освобождения должника от необходимости совершать первоначальное исполнение.

Отчет об оценке имущества - документ о результатах оценки, представляемый оценщиком заказчику для подтверждения его профессионального мнения о стоимости имущества.

Оферта - адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение.

Оценка имущества - процесс определения (расчета) стоимости имущества по состоянию на конкретную дату, проводимый профессиональным оценщиком с использованием обоснованно выбранных подходов, методов и процедур оценки.

Оценка не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом юридического лица либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, или состоит с указанными лицами в близком родстве.

Оценка имущества некачественная, недостоверная - оценка, проведенная с нарушением принципов, подходов, методов, оценочных процедур, предусмотренных стандартами оценки.

Оценка объектов земельной собственности - определение стоимости прав и обязательств, связанных с владением, использованием и распоряжением объектом земельной собственности на дату оценки по установленной процедуре в соответствии с характером гражданско-правовой сделки.

Оценщик имущества - физическое лицо, обладающее подготовкой, опытом, квалификацией, соответствующими требованиям законодательства Кыргызской Республики, и оказывающее

услуги по установлению стоимости имущества и несущее ответственность за достоверность и обоснованность осуществляемой оценки.

II

Пастбища - вид сельскохозяйственных угодий, покрытых травянистой растительностью, используемых в виде подножного корма для выпаса скота и в иных целях, отраженных в земельно-учетных данных (ст. 2 Закона Кыргызской Республики «О пастбищах» от 26 января 2009 года № 30).

Пастбища находятся в исключительной собственности Кыргызской Республики.

Передача права на земельный участок - отчуждение собственником или землепользователем права на земельный участок или передача его во временное пользование другому лицу путем совершения гражданско-правовых сделок.

Переустройство помещений - комплекс строительно-монтажных работ по установке, замене или переносу инженерных сетей и оборудования (санитарно-технического, электрического и другого), строительных конструкций здания или помещения, в результате выполнения которого изменяется функциональное назначение помещения, его объемно-планировочные, архитектурные и конструктивные, включая инженерное оборудование, решения, а также план помещения.

Переустройство помещений в жилых зданиях может осуществляться собственником жилого помещения в порядке, определяемом законодательством, под надзором уполномоченного органа и органа, осуществляющего деятельность в области эксплуатации жилищного фонда, и включает в себя:

1) репрофилирование - изменение функционального назначения помещения;

2) реконструкция - изменение объемно-планировочных и конструктивных решений, инженерного оборудования и архитектурных решений помещения;

3) перепланировка - изменение плана помещений с последующим изменением конфигурации данного помещения.

Переход земельного участка в порядке универсального правопреемства - возникновение права собственности или права пользования земельным участком при наследовании или при реорганизации юридического лица.

Право на земельный участок может свободно переходить от одного физического и юридического лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация) в соответствии с гражданским законодательством Кыргызской Республики.

Если наследником сельскохозяйственных угодий является иностранное лицо, оно обязано в течение одного года с момента возникновения права на земельный участок произвести его отчуждение гражданину Кыргызской Республики.

Площадь застройки - площадь застройки земельного участка зданием или сооружением в наружных габаритах, с отмосткой и крыльцами.

Повторная оценка объекта - оценка, проводимая в отношении ранее оцененного объекта в случае необходимости перепроверки или актуализации полученного результата. Перепроверка выполняется в полном объеме с соблюдением всех требований к оценке и оформлению ее результатов.

Подобный объект недвижимого имущества при оценке - недвижимое имущество, идентичное или схожее с оцениваемым по своим физическим, техническим и экономическим характеристикам и имеющее аналогичное использование.

Полное товарищество - это товарищество, участники которого (полные товарищи) в соответствии с заключенным между ними договором занимаются предпринимательской деятельностью от имени товарищества и солидарно друг с другом отвечают по его обязательствам всем принадлежащим им имуществом.

Полномочие – право одного лица (представителя) совершать сделки от имени другого (представляемого), тем самым устанавливая, изменяя или прекращая права и обязанности представляемого.

Помещение - внутренняя изолированная часть строения, отделяющаяся от других смежных помещений стенами без проемов или глухими перегородками и имеющая самостоятельный выход на улицу, во двор, коридор общего пользования или на лестничную клетку. Помещения по своему назначению подразделяются на жилые и нежилые.

Поручительство. По договору поручительства (гарантии) поручитель (гарант) обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или частично солидарно с должником.

Потребитель - гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Потребительная стоимость имущества - это стоимость конкретного имущества для конкретного пользователя при конкретном варианте использования. Она является безотносительной к наиболее эффективному использованию этого имущества или к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи на рынке.

Право владения представляет собой юридически обеспеченную возможность осуществлять фактическое обладание имуществом.

Право на временное (срочное) пользование земельным участком - пользование земельным участком, в том числе на условиях аренды, ограниченное сроком до 50 лет.

Право на земельный участок - право собственности на земельный участок или право бессрочного (без указания срока) или срочного (временного) пользования земельным участком.

Право пользования земельным участком - вещное право физических и юридических лиц, не являющихся собственником земельного участка.

Пользование земельным участком может быть бессрочным (без указания срока) или срочным (временным).

Срочным (временным) пользованием земельным участком, в том числе и на условиях договора аренды, признается пользование землей, ограниченное сроком до 50 лет. По истечении данного срока по согласованию сторон сроки пользования земельным участком могут быть продлены.

Иностранным лицам земельные участки предоставляются только в срочное (временное) пользование.

Земли сельскохозяйственного назначения из Государственного фонда сельскохозяйственных угодий предоставляются в аренду, как правило, на срок не менее 5 лет.

Право пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности - право на бессрочное (без указания срока) или срочное (временное) пользование земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности.

Право собственности на автомобильные дороги. Автомобильные дороги общего пользования являются основными путями сообщения в республике и находятся в собственности государства.

Право собственности на ведомственные автомобильные дороги определяется формой собственности предприятий и организаций, в ведении которых находятся указанные дороги.

Частные автомобильные дороги являются собственностью юридического или физического лица.

Муниципальные дороги являются собственностью местных сообществ и находятся во владении, пользовании, распоряжении органов местного самоуправления.

Право собственности на жилые помещения. Граждане, а также юридические лица вправе иметь в частной собственности жилые помещения.

Количество жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, не ограничивается.

Основаниями возникновения жилищных прав и обязанностей являются:

1) акты государственных органов и органов местного самоуправления;

- 2) договоры и иные сделки, предусмотренные законодательством;
- 3) судебные акты;
- 4) акты компетентных органов юридических лиц о реорганизации юридического лица;
- 5) членство в жилищно-строительных кооперативах;
- 6) иные основания, предусмотренные законодательством.

Права на жилые помещения возникают с момента государственной регистрации этих прав в порядке, установленном законодательством.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания жилого помещения, находящегося в его собственности, а также иного имущества, принадлежащего ему на праве общей долевой собственности.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать свое жилое помещение и общее имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других лиц, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и коммунальной квартире.

В случае совершения собственником жилого помещения действий, нарушивших права и законные интересы других лиц, приведших к разрушению жилых помещений или общего имущества, он обязан возместить причиненный им ущерб для восстановления разрушенного имущества.

Собственник жилого помещения обязан в одностороннем порядке расторгнуть договор срочного пользования жилым помещением в случае, если наниматель использует его не по назначению, систематически либо существенно нарушает права и законные интересы других лиц, бесхозяйственно обращается с жилым помещением и общим имуществом, допуская его разрушение.

В случае если собственник жилого помещения не исполняет свои обязанности, установленные Жилищным кодексом Кыргызской Республики и другими нормативными правовыми акта-

ми, лица, права которых нарушены, или их представители могут предупредить собственника о необходимости устранения нарушений, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник жилого помещения после предупреждения продолжает нарушать права и интересы других лиц или использовать жилое помещение не по назначению, равно как и не произведет необходимого ремонта в установленные сроки, суд по иску лица, права которого нарушены, может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Право собственности на земельный участок - признаваемое и охраняемое Конституцией Кыргызской Республики, Земельным кодексом Кыргызской Республики и другими законодательными актами право физических и юридических лиц по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им земельным участком с ограничениями, устанавливаемыми Земельным кодексом Кыргызской Республики.

Право собственности на общее имущество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Помещения, внутридомовые сети и инженерное оборудование внутри многоквартирного дома, обслуживающие более одного собственника (подъезды, вестибюли, межквартирные лестничные клетки и площадки, лестницы, вентиляционные и лифтовые шахты, внеквартирные коридоры, коридоры, сушилки, прачечные, кладовые, чердак, технические этажи, подвалы, переходные шлюзы, мусорокамеры, мусоропроводы, крыша (кровля), строительные конструкции здания, другие подсобные помещения и прочее), а также придомовые земельные участки являются общей долевой собственностью собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Право общей собственности - право двух или более лиц сообща и по своему усмотрению владеть, пользоваться, распоряжаться принадлежащим им имуществом, составляющим единое целое.

Право пользования представляет собой юридически обеспеченную возможность извлекать из имущества его полезные естественные свойства, а также получать от него выгоду. Выгода может выступать в виде дохода, приращения, плодов, приплода и в иных формах.

Право распоряжения представляет собой юридически обеспеченную возможность определять юридическую судьбу имущества.

Право собственности - признаваемое и охраняемое законодательными актами право субъекта по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Правообладатель недвижимого имущества - физическое или юридическое лицо, являющееся собственником или пользователем недвижимого имущества согласно законодательству Кыргызской Республики.

Правоудостоверяющие документы на земельный участок. При предоставлении земельного участка в собственность или в пользование правоудостоверяющими документами являются:

-государственный акт о праве частной собственности на земельный участок;

-государственный акт о праве бессрочного (без указания срока) пользования земельным участком;

-удостоверение на право временного пользования земельным участком или договор аренды;

-свидетельство о праве частной собственности на земельный участок.

Правоустанавливающие документы на объекты муниципальной собственности. Правоустанавливающими документами на объекты муниципальной собственности являются законы, указы Президента Кыргызской Республики, постановления Правительства Кыргызской Республики, решения суда, договоры и иные сделки, а также другие предусмотренные законода-

тельством Кыргызской Республики акты, устанавливающие право муниципальной собственности на имущество.

Правоустанавливающий документ на недвижимое имущество - документ, устанавливающий, передающий, ограничивающий или прекращающий право собственности и другие права на единицу недвижимого имущества (закон, решение соответствующего компетентного органа, договор, решение суда и др.).

Правоспособность. Способность иметь гражданские права и обязанности (гражданская правоспособность) признается в равной мере за всеми гражданами. Правоспособность гражданина возникает в момент его рождения и прекращается смертью.

Предварительный договор. По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Предварительный договор заключается в форме, установленной законодательством для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме.

Предоставление прав на земельный участок - предоставление уполномоченным органом в собственность или в пользование физическим и юридическим лицам земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Предпринимательская деятельность - самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на получение прибыли лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Предприятие - имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, используемые для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, права на обозначения, индивидуализирующие его деятельность (фирменное

наименование, товарные знаки), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

Представительный орган местного самоуправления - выборный коллегиальный орган местного самоуправления, избираемый непосредственно населением соответствующей административно-территориальной единицы и наделенный полномочиями решать вопросы местного значения. Представительными органами местного самоуправления в айылных аймаках и городах являются местные кенешы.

Представительство - обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения и осуществляющее представительство и защиту интересов юридического лица, совершающее от его имени сделки и иные юридические действия.

Приватизация жилых помещений. Приватизация жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда осуществляется в виде предоставления жилых помещений в собственность граждан на возмездной основе, а также на безвозмездной основе в случаях, предусмотренных законами.

Приватизация жилых помещений осуществляется в форме:

- 1) продажи на конкурсе;
- 2) передачи в аренду с последующим выкупом;
- 3) прямой продажи;
- 4) безвозмездной передачи.

Форму приватизации определяет собственник жилого помещения или его уполномоченный орган.

Приватизации не подлежат:

- 1) квартиры, не отвечающие установленным санитарным и техническим требованиям, признанные в установленном порядке непригодными для проживания и не подлежащие ремонту;
- 2) дома, подлежащие сносу;
- 3) дома, находящиеся в закрытых военных городках;

- 4) квартиры, где проживают по две и более семьи, не связанные родственными отношениями, при наличии спора между ними;
- 5) жилые помещения специализированного жилищного фонда;
- 6) жилые помещения передвижного жилищного фонда;
- 7) служебные помещения, кроме случаев, предусмотренных Жилищным Кодексом.

Жилые дома, имеющие историческое, культурное и архитектурное значение, а также квартиры, находящиеся в таких домах, подлежат приватизации только с согласия соответствующих государственных органов или органов местного самоуправления с заключением отдельных договоров, предусматривающих сохранность этих жилых помещений.

Общежития и дома гостиничного типа могут переводиться в статус жилого дома уполномоченным органом в порядке, определяемом законодательством, и подлежат приватизации в порядке, установленном Жилищным кодексом Кыргызской Республики и иными нормативными правовыми актами.

Лица, проживающие в жилых помещениях таких домов, имеют преимущественное право на приватизацию жилых помещений путем прямой продажи.

При приватизации квартиры, коммунальной квартиры или комнаты в коммунальной квартире покупатель жилого помещения приобретает также долю на объекты общего имущества, в том числе и на земельный участок при многоквартирном доме.

Покупателями жилых помещений при приватизации могут быть граждане Кыргызской Республики.

Заявление на приобретение жилого помещения подается в соответствующий уполномоченный орган, в ведении которого находится жилое помещение.

На основании решения уполномоченного органа о предоставлении жилого помещения в частную собственность заключается договор купли-продажи жилого помещения, подлежащий государственной регистрации в порядке, установленном законодательством.

Стоимость приватизируемого жилого помещения устанавливается комиссией, создаваемой уполномоченным органом, в ведении которого находится приватизируемое жилое помещение.

Денежные средства от приватизации жилых помещений поступают в Фонд развития жилищного строительства или подобные фонды и используются для строительства и содержания жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Придомовая территория - территория, непосредственно прилегающая к многоквартирному дому, на которой размещаются подходы и подъезды к дому, гостевые автостоянки, территории зеленых насаждений, площадки для игр и отдыха, хозяйственные площадки. На придомовой территории в жилой, смешанной жилой застройке запрещается размещение отдельно стоящих нежилых объектов, а также встроено-пристроенных нежилых объектов, недопустимых к размещению в жилой застройке по санитарно-гигиеническим требованиям.

Придомовой земельный участок (земельный участок при многоквартирном доме) - участок, включающий в себя территорию, прилегающую к дому, включая зеленые насаждения, внутриворовые ирригационные сети (за исключением магистральных и подающих каналов) и сети наружного освещения, хозяйственные, детские и спортивные площадки, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов, и другие участки, границы которых определяются в порядке, установленном законодательством Кыргызской Республики.

Домовые комитеты (правления) должны поддерживать инициативу жильцов по увеличению площади зеленых насаждений на придомовом земельном участке, привлекать их к уходу за зелеными насаждениями, цветниками, газонами.

Не допускается:

-любое строительство на территории придомового земельного участка без определения и вынесения в натуру границ земельного участка при многоквартирном доме;

-устанавливать на придомовом земельном участке палатки, ларьки, киоски и другие некапитальные сооружения без согла-

сия не менее 75% собственников помещений в доме и без оформления разрешительных и проектных документов в установленном порядке;

-возводить дворовые постройки (гаражи, сараи и другие строения) без согласия 75% собственников помещений и без оформления разрешительных и проектных документов в установленном порядке;

-возводить заборы вокруг или на придомовом земельном участке без согласия 75% собственников помещений и без оформления разрешительных и проектных документов в установленном порядке;

-расклеивать афиши, плакаты, объявления на фасадах жилых домов, заборах и других местах, не предназначенных для этих целей; мыть автомашины во дворах и других местах придомового земельного участка, не предназначенных для этих целей;

-загромождать придомовой земельный участок металлическим ломом, строительным мусором и другими отходами;

-выливать, выбрасывать, складировать или сжигать во дворе бытовые отходы;

-прикреплять к стенам зданий различные растяжки, подвески, указатели, вывески, флагштоки, архитектурные детали и другие устройства, и указатели без соответствующего на то решения.

Приквартирный участок - земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

Прилегающая территория - муниципальная территория, свободная от арендных прав, непосредственно примыкающая по периметру к границам отведенного земельного участка, здания, домовладения, сооружения, ограждения, строительной площадке, объектам торговли, рекламы и иным объектам, находящимся в собственности, владении, аренде, на балансе у юридических или физических лиц. Границы прилегающей территории со стороны улиц и проездов распространяются до проезжей части дорог.

Прилегающей территорией объектов, расположенных вдали от проезжей части дорог, считается территория на расстоянии 10 м. от границы отведенного земельного участка.

Пристройка - часть строения, расположенная вне контура наружных стен. Пристройки в большинстве своем имеют внутреннее сообщение с основным строением. Площадь пристройки учитывается в составе общей площади основного строения.

Приусадебный участок - не надел, а земельный участок, отведенный органами государственной власти или местного самоуправления гражданам для индивидуального домостроения, с прилегающим к нему участком.

Притворная сделка - сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом характера сделки, применяются относящиеся к ней правила.

Пролонгация - продление договора сверх предусмотренного при заключении срока его действия.

Просрочка - нарушение должником или кредитором предусмотренного срока исполнения обязательства.

Публичная оферта - предложение заключить договор, выражающее намерение заключить договор с первым, кто отзовется.

Публичный договор - договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное, банковское обслуживание и т.п.).

Р

Разделение единицы недвижимого имущества - деление на две и более новые единицы и аннулирование старой как отдельной единицы недвижимого имущества.

Разделение или объединение единиц недвижимого имущества не влияет на право собственности, а также иные права

обременения (ограничения права), если это не оговаривается специально.

Разделение или объединение недвижимого имущества, за исключением зданий и сооружений без земельного участка, производится местным регистрационным органом. При разделении или объединении разрабатывается проект разделения или объединения единиц недвижимого имущества, на основании которого подготавливается правоудостоверяющий/ие документ/ы на земельный/ые участок/ки.

Регистрация права на вновь созданную единицу недвижимого имущества в результате объединения или разделения единиц недвижимого имущества производится при предоставлении соответствующего правоустанавливающего документа на разделенный или объединяемые земельный/ые участок/ки, правоудостоверяющего документа на вновь созданный/ые земельный/ые участок/ки.

Регистрация права на вновь созданную единицу недвижимого имущества в результате объединения или разделения зданий и сооружений без земельного участка осуществляется на основании соответствующего правоустанавливающего документа.

Размещение эмиссионных ценных бумаг - отчуждение эмиссионных ценных бумаг эмитентом первым владельцам путем заключения гражданско-правовых сделок.

Разрешение на строительство - правоустанавливающий документ, удостоверяющий право собственника или пользователя (арендатора) земельного участка, иного объекта недвижимости осуществить строительство и реконструкцию здания, строения и сооружения.

Реальный ущерб - это расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества.

Регистрационная карточка единицы недвижимого имущества - документ, исполненный на бумажном и электронном носителях, содержащий запись о возникновении, переходе, прекращении прав и обременений (ограничений) прав, а также све-

дения о правообладателях и единице недвижимости.

Регистрационное дело единицы недвижимого имущества - совокупность всех правоустанавливающих документов, планов, чертежей, схем и иных документов, относящихся к единице недвижимого имущества.

Регистрационное дело заводится на каждую единицу недвижимого имущества и комплектуется документами, содержащими все сведения о единице недвижимого имущества.

Регистрация прав на заложенное недвижимое имущество - обязательная процедура регистрации прав и обременений (ограничений) на недвижимое имущество, посредством которой ипотека, возникающая на основании закона, или права, вытекающие из договора о залоге недвижимого имущества (ипотеки), регистрируются в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, в соответствии с требованиями законодательства Кыргызской Республики о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Регистрация залога наделяет предыдущего залогодержателя, зарегистрировавшего залог, преимущественными правами над кредиторами (залогодержателями) последующих залогов на этот же предмет залога, а также по отношению к любым третьим лицам.

Регрессный иск - обратное требование в гражданском праве и процессе требование кредитора о возврате денежной суммы, которую он уплатил третьему лицу по вине должника.

Реквизиция. В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер, имущество в интересах общества по решению государственных органов может быть изъято у собственника в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой ему рыночной стоимости имущества.

Реконструкция (расширение, переоборудование) - изменение объемно-планировочных и конструктивных решений, технологического и инженерного оборудования действующих предприятий, зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения в результате которого осуществляет-

ся воспроизводство основных фондов.

Оценка возможности реконструкции проводится организациями, имеющими лицензию соответствующего уровня ответственности и квалификационно-сертифицированных специалистов.

Реорганизация юридического лица (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) может быть осуществлена по решению его учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами, либо по решению уполномоченного государственного органа в отношении банков, финансово-кредитных организаций или учреждений, для которых осуществление операций, установленных в лицензии, является единственным разрешенным видом деятельности.

Реституция - возвращение полученного по сделке одной стороны другой стороне в случае признания ее недействительной.

Риск случайной гибели - риск возможного несения убытков в связи с гибелью или порчей имущества по причинам, не зависящим от сторон обязательства.

Роялти - налог за пользование недрами, уплачиваемый в соответствии с Налоговым кодексом Кыргызской Республики.

Рынок недвижимости - совокупность объектов недвижимого имущества, в том числе земельных участков, а также гражданско-правовых сделок и иных операций с недвижимым имуществом и правами на них, осуществляемых правообладателями объектов недвижимости и профессиональными участниками рынка недвижимости.

Рыночная стоимость земли при существующем использовании - сумма, рассчитанная при допущении незанятости и продолжении существующего использования земельного участка, за которую его следует обменивать на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой стороны действовали компетентно, расчетливо и без при-

нуждения. В данном случае понимается рыночная стоимость, рассчитанная без учета издержек и налогов, связанных со сделкой купли или продажи.

Рыночная стоимость объекта оценки - это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

С

Садово-огородный участок - земельный участок, выделяемый органами государственной власти или местного самоуправления предприятиям, учреждениям и гражданам Кыргызской Республики для организации кооперативного садоводческого товарищества по производству овощей, фруктов, в том числе и сельхозпродуктов.

Самовольная постройка - жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, а также созданное без получения на это необходимых разрешений либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, установленных законодательством Кыргызской Республики.

Лицо, осуществляющее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, а также не вправе распоряжаться постройкой, продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка по иску лица, права которого нарушены, либо соответствующего государственного органа или органа местного самоуправления подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Самовольная постройка на территориях городов Бишкек и Ош подлежит сносу по решению соответствующего органа

местного самоуправления в случае, если лицо, осуществившее ее, не установлено.

Снос самовольной постройки осуществляется за счет средств органа местного самоуправления, принявшего решение о ее сносе.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за лицами, если сохранение постройки повлечет нарушение прав и охраняемых законом интересов других лиц либо будет создавать угрозу жизни и здоровью.

В исключительных случаях с учетом социально-экономической целесообразности самовольная постройка может быть передана в муниципальную собственность с возмещением расходов на постройку в размере, определенном судом.

Если при первичном обследовании вновь созданного недвижимого имущества выявлено, что оно является самовольной постройкой, технический паспорт не составляется. При этом составляется соответствующий акт, который в недельный срок направляется уполномоченному государственному органу в сфере технической безопасности для принятия мер.

Лицу, подавшему заявление об обследовании самовольной постройки, в письменном виде направляется отказ в составлении технического паспорта, с указанием причин отказа.

Санация - осуществление по решению суда уполномоченным органом комплекса мер финансового, иного экономического или организационного характера, направленных на восстановление платежеспособности должника с целью его расчета с кредиторами в установленные судом сроки.

Санкции (договорные) – меры имущественного воздействия, предусмотренные законом и договором, призванные обеспечить надлежащее исполнение заключенных сделок (договоров).

Сберегательный (депозитный) сертификат - ценная бумага (именная или на предъявителя), которая удостоверяет сумму вклада, внесенного в банк, и права вкладчика (держателя сертификата) на получение по истечении установленного срока сум-

мы вклада и обусловленных в сертификате процентов в банке, выдавшем сертификат, или в любом филиале этого банка.

Сделка односторонняя - сделка, для совершения которой необходимо и достаточно выражения воли одного лица.

Сделка с недвижимостью - действия физических и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение прав на единицу недвижимого имущества.

Сделки - признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Сельскохозяйственные угодья - земельные участки, используемые для производства сельскохозяйственной продукции, а именно: пашня, залежь, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы и пастбища.

Сервитут - право на ограниченное пользование недвижимым имуществом другого лица без действительного владения им, а также любое соглашение собственника или пользователя недвижимого имущества о действии или воздержании от действия на его территории для пользы (выгоды) других лиц.

Сервитут в отношении водного объекта. Сервитут может устанавливаться по соглашению сторон (добровольный сервитут) или, в случае необходимости, на основании решения Государственной водной администрации (принудительный сервитут) для целей управления водными ресурсами, обеспечения эксплуатации и технического обслуживания и строительства ирригационных, дренажных систем и водохозяйственных сооружений.

В договор об установлении сервитута (добровольный сервитут) включаются:

- цели установления сервитута;
- описание участка, обремененного сервитутом;
- условия и сроки установления сервитута;
- план или карта участка с указанием места нахождения сервитута.

Принудительный сервитут может возникать на основании решения Государственной водной администрации для обеспече-

ния доступа к установленному земельному участку, если другой доступ невозможен, крайне затруднен или требует несоразмерных расходов.

Решение Государственной водной администрации, предусматривающее установление сервитута или отказ собственника земельного участка или землепользователя в установлении сервитута, может быть обжаловано в суд.

Убытки, причиненные собственнику земельного участка или землепользователю установлением сервитута, подлежат возмещению лицом, в интересах которого устанавливается сервитут, в размере, определяемом Государственной водной администрацией, а в случае несогласия собственника земельного участка или землепользователя - судом.

Сервитут сохраняется в случае передачи, перехода прав на земельный участок.

Сервитут, возникающий по договору, может устанавливаться на неопределенный срок или на срок, предусмотренный в договоре. Принудительный сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым сервитут был установлен, по решению Государственной водной администрации или суда.

Установление сервитута подлежит обязательной государственной регистрации в порядке, определенном законодательством Кыргызской Республики.

Сервитут в отношении горного или геологического отвода иного недропользователя. Добровольный или устанавливаемый по решению уполномоченного государственного органа по реализации государственной политики по недропользованию сервитут в отношении горного или геологического отвода иному недропользователю устанавливается:

1) если транспортные, электрические и иные коммуникации в смежных горных и (или) геологических отводах невозможно или обременительно проложить и эксплуатировать без установления сервитута;

2) если право пользования недрами на один геологический отвод выдано двум и более недропользователям на разные виды

полезных ископаемых, а также при необходимости обеспечения их доступа в смежные или совпадающие геологические отводы.

К сервитуту в отношении горного или геологического отвода другого недропользователя применяются правила, предусмотренные Гражданским кодексом Кыргызской Республики.

Сервитут в отношении земельного участка, право временного пользования которым предоставлено иному недропользователю. Добровольный или устанавливаемый по решению уполномоченного государственного органа по реализации государственной политики по недропользованию сервитут в отношении земельного участка, право временного пользования которым предоставлено иному недропользователю, возникает в случаях:

1) обслуживания и ремонта авто- и железнодорожных магистралей, водоводов, нефтегазопроводов, электролиний и других сооружений регионального и государственного значения, расположенных по площади земельного отвода;

2) если для ликвидации аварийных ситуаций в горном отводе быстрее открывается доступ со стороны сопредельного и (или) несоредельного земельного отвода;

3) производства геологических, геофизических, топографических, маркшейдерских, археологических и других изыскательских работ по государственным программам и планам.

К сервитуту в отношении земельного участка, право временного пользования которым предоставлено иному недропользователю, применяются правила, предусмотренные Гражданским кодексом Кыргызской Республики и Земельным кодексом Кыргызской Республики.

Сервитут жилого помещения - установленное законом или предусмотренное договором право частичного пользования жилым помещением и строениями со стороны лиц, не являющихся их собственниками, но вынужденных прибегать к такому пользованию вследствие объективных обстоятельств, право ограниченного совместного пользования имуществом.

Сервитут жилых помещений может устанавливаться по соглашению сторон (добровольный сервитут) или, в случае необ-

ходимости, на основании решения уполномоченного органа (принудительный сервитут).

В договор об установлении сервитута (добровольный сервитут) включаются:

- 1) описание помещения, обремененного сервитутом;
- 2) условия и сроки установления сервитута;
- 3) план или карта жилого помещения с указанием места нахождения сервитута.

В случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Кыргызской Республики и иным законодательством, уполномоченный орган вправе по требованию заинтересованного лица установить принудительный сервитут.

Принудительный сервитут может устанавливаться для обеспечения:

- 1) доступа к жилому помещению, если другой доступ невозможен, крайне затруднен или требует несоизмеримых расходов;

- 2) прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи, обеспечения водоснабжения, теплоснабжения, мелиорации и других нужд, которые не могут быть обеспечены без установления принудительного сервитута.

Решение уполномоченного органа, предусматривающее установление или отказ в установлении сервитута, может быть обжаловано заинтересованным в установлении сервитута лицом в суд.

Обременение жилого помещения или нежилого помещения в жилом здании сервитутом не лишает собственника жилого помещения пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему правом на жилое помещение.

Убытки, причиненные собственнику жилого помещения установлением принудительного сервитута, подлежат возмещению лицом, в интересах которого устанавливается сервитут.

Размер убытков определяется уполномоченным органом, а в случае несогласия собственника - судом.

Собственник жилого помещения, право которого обременено принудительным сервитутом, вправе в счет возмещения

убытков потребовать от лица, в интересах которого установлен сервитут, соразмерную плату.

Объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть обременены сервитутом.

Сервитут устанавливается между заинтересованным лицом и собственниками этого имущества на основании договора. Споры об установлении сервитута или об условиях договора пользования объектами общего имущества разрешаются в судебном порядке.

Сервитут сохраняется в случае передачи, перехода прав на жилое помещение, если иное не предусмотрено Жилищным кодексом Кыргызской Республики.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками жилого помещения, для обеспечения использования которого установлен сервитут.

Принудительный сервитут может быть прекращен ввиду устранения оснований, по которым сервитут был установлен, по решению уполномоченного органа или суда.

Сервитут сопредельных горных отводов при деятельности в нефтегазовой отрасли - право доступа к сопредельным и отдаленным земельным, горным и (или) геологическим отводам и ограничения права пользования ими, предоставляемые лицензиату в порядке, установленном Законом Кыргызской Республики «О недрах».

Сервитут может быть «согласительным» (свободным), разрешаемым по согласию сторон, либо принудительным (административным), разрешаемым при участии лицензиара или в судебном порядке.

Право свободного или принудительного доступа к сопредельному горному отводу возникает в случаях:

-если существуют доказательства того, что работы в данном горном отводе могут нанести ущерб в сопредельном горном отводе;

-если работы по ликвидации аварий на контрактной территории (лицензионной площади) можно быстрее произвести с площади сопредельного горного отвода.

Право свободного или принудительного доступа к сопредельному земельному отводу возникает в случаях:

-обслуживания и ремонта авто- и железнодорожных магистралей, нефтегазопроводов, электролиний и других сооружений регионального и государственного значения, проложенных по площади земельного отвода;

-если для ликвидации аварийных ситуаций в земельном отводе быстрее открывается доступ со стороны сопредельного и (или) несопредельного земельного отвода;

-производства геофизических, топографических, маркшейдерских, археологических и других изыскательских работ государственного значения.

Системная регистрация прав на недвижимое имущество - единовременное мероприятие по государственной регистрации прав, осуществляемое за счет государства, без подачи заявления, путем массового обследования единиц недвижимости.

Складское свидетельство - товарораспорядительная ценная бумага, которая удостоверяет право его держателя требовать выдачи товара со склада, а также распоряжаться им путем передачи документа. Складское свидетельство удостоверяет заключение договора складского хранения и принятия товара на склад.

Сложная вещь - разнородные вещи, которые образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению. Единый объект гражданских прав.

Служебный земельный надел - земельный участок, предоставляемый государственными и муниципальными землепользователями своим работникам в установленном Земельном кодексом порядке.

Служебный земельный надел является особой разновидностью временного безвозмездного пользования земельным участком.

Государственные и муниципальные землепользователи, исходя из специфики своей хозяйственной деятельности, могут предоставлять отдельным категориям своих работников служеб-

ные земельные наделы. Перечень категорий работников, имеющих право на служебные земельные наделы, и его размеры определяются государственными и муниципальными землепользователями самостоятельно.

Служебные земельные наделы, предоставленные работникам, используются ими для огородничества, производства кормов, пастбы скота и сенокосения. Строительство жилых домов и хозяйственных построек на выделенном служебном земельном наделе не разрешается.

Служебные земельные наделы предоставляются на время работы, в связи с которой они выделены, и право пользования земельным участком прекращается при увольнении работника.

В случае, когда на служебном земельном наделе произведены посев и посадка сельскохозяйственных культур, право пользования служебным земельным наделом уволенного работника прекращается только после снятия урожая.

Служебные земельные наделы сохраняются:

1) за работниками, прекратившими трудовые отношения после ухода на пенсию по возрасту или инвалидности;

2) за семьями работников, призванных на действительную срочную службу в ряды вооруженных сил, на весь срок прохождения службы;

3) за семьями работников, погибших в связи с исполнением служебных обязанностей: для нетрудоспособного супруга и престарелых родителей пожизненно, для детей - до их совершеннолетия.

Не допускаются передача и переход права пользования служебным земельным наделом.

Снос - ликвидация объектов градостроительства и архитектуры ввиду физического, морального износа, аварийного состояния здания и непригодности проживания, в целях эффективного использования территории, а также для государственных и общественных интересов.

Собственник или пользователь (титлодержатель) недвижимого имущества - физическое или юридическое лицо, чья фамилия или чье наименование зарегистрированы в

качестве собственника или пользователя единицы недвижимого имущества.

Собственник, пользователь земельного участка - физическое или юридическое лицо, обладающее одним из видов прав на земельный участок правом собственности, правом пользования, в том числе на условиях аренды, правом бессрочного пользования.

Событие – один из видов юридических фактов, с которыми закон связывает возникновение правоотношений, юридически значимые факты, возникающие независимо от воли людей (рождение человека, естественная смерть).

Совместная собственность супругов. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья, и другие). Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

Право на общее имущество супругов принадлежит также супругу, который в период брака осуществлял ведение домашнего хозяйства, уход за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного дохода.

Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов.

Сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки.

Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга, за исключением его (ее) присутствия при совершении сделки и регистрации.

Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение трех лет со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Сооружение - объемная, плоскостная или линейная, наземная, надземная или подземная строительная система, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций и предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, для временного пребывания людей, перемещения людей, грузов и т.д.

Специализированное недвижимое имущество - недвижимое имущество, которое в силу своей специфики обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования и которое редко продается на открытом рынке, кроме случаев продажи его в качестве части предприятия.

Специальная стоимость объекта оценки - дополнительная стоимость, которая может существовать, скорее, для определенного, потенциального собственника или пользователя, чем для рынка в целом, т.е. речь идет о покупателе, имеющем особый интерес. Специальная стоимость может приписываться объекту имущества в связи с его уникальным местоположением, временной ситуацией при исключительных рыночных условиях или с

надбавкой, которую готов заплатить покупатель, имеющий особый интерес. Специальная стоимость должна быть указана в отчете отдельно от рыночной стоимости.

Срок - в гражданском праве это моменты или периоды времени, наступление или истечение которых влечет определенные правовые последствия.

Срок исковой давности - это срок, в течение которого лицо, право которого нарушено, может требовать принудительного осуществления или защиты своего права.

Ставка капитализации - коэффициент, который применяется для определения стоимости объекта исходя из ожидаемого дохода от его использования при условии, что доход предполагается неизменным на протяжении определенного периода в будущем.

Стартовая стоимость земельного участка - начальная цена земельного участка, представленного для реализации на торгах или путем прямых продаж.

Стоимость воссоздания объекта оценки - определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание (приобретение) в современных условиях нового объекта, который является идентичным объекту оценки, с использованием того же проекта и аналогичных материалов.

Стоимость замещения объекта оценки - определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание (приобретение) другого объекта, равного по полезности оцениваемому объекту.

Стоимость имущества для целей страхования - стоимость замещения или воссоздания имущества с учетом износа, который имел место на момент заключения страхового договора.

В зависимости от условий договора стоимость для целей страхования может соответствовать:

-затратам, необходимым для замены, ремонта или перестройки (без расширения) застрахованного имущества, чтобы привести его практически в такое же, но не лучшее состояние, чем то, в котором оно находилось будучи новым или на момент заключения договора;

-затратам, необходимым для замены, ремонта или перестройки (без расширения) застрахованного имущества, чтобы привести его практически в такое же, но не лучшее состояние, чем то, в котором оно находилось на момент нанесения ущерба, принимая во внимание его возраст, состояние, и оставшийся срок полезного использования.

Строение - отдельно построенное здание, сооружение, дом или другой объект. Признаками единства служат общая стена и фундамент, общее назначение строения.

Строения подразделяются на жилые и нежилые; по служебным характеристикам - на основные и вспомогательные, в зависимости от их расположения по отметке тротуара или отмостки на надземные, цокольные (полуподвальные), подвальные, мансардные.

Строительная конструкция - часть здания или сооружения, выполняющая несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.

Строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами).

Субсидиарная ответственность - субсидиарный должник отвечает в случае, когда основной отказался удовлетворить требование кредитора или кредитор не получил от него в разумный срок ответ на предъявленное требование.

Существенные условия договора - это условия, без которых договор признается незаключенным.

Существенный недостаток товара (работы, услуги) - неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения, или другие подобные недостатки.

Т

Текущий ремонт - комплекс работ, выполняемый с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций жилого здания и его систем, внутридомовых сетей и инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

Техническая документация на недвижимость - кадастровый план, технический паспорт, землеустроительное дело.

Технический паспорт единицы недвижимого имущества - документ установленной формы, составленный по результатам технического обследования единицы недвижимого имущества.

Товарищество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме - некоммерческая организация, создаваемая собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом (комплексом недвижимого имущества) в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Товарный знак - обозначение, служащее для индивидуализации товаров, выполняемых работ или оказываемых услуг юридических или физических лиц.

У

Убытки:

1) расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также,

2) неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Удержание. Кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо другому лицу, указанному должником, вправе в случае неисполнения должником в срок своего обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с этой вещью издержек и убытков удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено.

Улучшения недвижимости - созданные в результате хозяйственной деятельности любые инженерные конструкции, здания, сооружения, сети и системы, а также комплексы мелиоративных, ландшафтных и др. работ, неразрывно связанные с землей (см. недвижимое имущество). Улучшения включают все принадлежащие им конструктивные элементы и детали, инженерные сети и оборудование на них, необходимые для выполнения улучшения его основных функций (строительные конструкции, изделия и элементы, инженерные сети отопления, электроснабжения, водоснабжения и другие, также инженерное оборудование на них - лифты, насосы, вентиляторы, кондиционеры, тепловые обогреватели, электрические щиты, осветительная и сантехническая арматура и другие).

Упущенная выгода - доход или иное благо, не полученное лицом вследствие нарушения его права неисполнением обязательства, по которому оно было кредитором, либо причинения ему вреда.

Условная сделка - сделка, в которой стороны связали возникновение или прекращение прав и обязанностей с наступлением обстоятельства, относительно которого неизвестно в момент совершения сделки, наступит оно или не наступит.

Устные сделки - в соответствии с гражданским законодательством сделка, для которой законом не установлена письменная (простая или нотариальная) форма может быть совершена устно, если иное не установлено соглашением сторон.

Участок недр - геометризованная часть недр, имеющая пространственные границы.

Учреждение - государственная и иная организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера и финансируемая им полностью или частично.

Ущерб имущественный - ущерб, нанесенный имуществу физического или юридического лица вследствие причинения ему вреда или неисполнения заключенного с ним договора.

Ф

Фактическая граница недвижимого имущества - граница единицы недвижимого имущества (земельного участка), не закрепленная в натуре межевыми знаками установленного образца.

Фидуциарные сделки - сделки, которые имеют доверительный характер.

Физические характеристики земельного участка - размер, конфигурация, площадь, топография и другие характеристики, выражаемые в метрических показателях.

Фиксированная граница недвижимого имущества - граница единицы недвижимого имущества (земельного участка) в натуре, закрепленная межевыми знаками установленного образца с привязкой к капитальным зданиям и сооружениям, постоянным естественным ориентирам или к геодезическим пунктам, все поворотные точки которой имеют известные координаты.

Филиал юридического лица - обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения и осуществляющее все или часть его функций, в том числе функции представительства.

Фирменное наименование - обозначение коммерческой организации, под которым она выступает в гражданском обороте. Оно включает в себя, во-первых, указание на организационно-правовую форму юридического лица, во-вторых, собственно

наименование юридического лица, которое не может состоять только из слов, обозначающих род деятельности.

Фьючерсная сделка - вид сделок на товарной или фондовой бирже. Производится оплата денег за товар или акции через определенный срок после заключения сделки по цене, установленной в договоре (контракте).

Х

Хозяйственные товарищества и общества - коммерческие организации с разделенным на доли (вклады) или на акции учредителей (участников) капиталом. Имущество, созданное за счет вкладов учредителей (участников) или приобретения ими акций, а также произведенное и приобретенное хозяйственным товариществом или обществом в процессе его деятельности, принадлежит ему на праве собственности.

Ц

Целевое назначение земель - использование земельных участков в целях, указанных в документах, удостоверяющих права на земельный участок, в договоре или иных правоустанавливающих документах.

Цена - по гражданскому праву одно из существенных условий некоторых видов договоров; цена является денежным выражением обязательства произвести платеж за проданный товар, выполненную работу, оказанные услуги.

Цена земельного участка - денежная сумма, за которую фактически приобретен (продан) земельный участок в результате заключения сделки между покупателем и продавцом.

Ценная бумага - документ или иной установленный законом способ фиксации прав, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и обязательных реквизитов имущественные права.

Цессия - это двустороннее соглашение (договор), в соответствии с которым одна сторона (первоначальный кредитор, цедент) передает, а другая сторона (новый кредитор, цессионарий) принимает право (требование) исполнения обязательства должником.

Ч

Частные автомобильные дороги. К частным автомобильным дорогам относятся автомобильные дороги, построенные юридическими и физическими лицами и являющиеся их собственностью.

Частные автомобильные дороги:

- строятся юридическими или физическими лицами и являются их собственностью;

- служат для удовлетворения потребностей собственника.

Частные автомобильные дороги могут быть открыты для общего пользования по решению их собственников или владельцев после получения положительного заключения уполномоченных государственных органов в сфере транспорта и коммуникаций и обеспечения безопасности дорожного движения.

Частные лесные угодья. В соответствии с конституционным положением о праве частной собственности на землю в Кыргызской Республике допускаются частные лесные угодья на условиях предоставления земельных участков в частную собственность для искусственного выращивания леса.

Земельные участки предоставляются в частную собственность для целей искусственного лесоразведения из состава неиспользуемых земель. Предоставление земельных участков для этих целей из земель государственного лесного фонда запрещается.

Чек - ценная бумага, содержащая ничем не обусловленное письменное распоряжение чекодателя банку уплатить держателю чека указанную в ней сумму.

Члены семьи собственника жилого помещения. К членам семьи собственника жилого помещения относятся супруг (супруга), близкие родственники, проживающие совместно с ним,

ведущие общее хозяйство и имеющие общий бюджет. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и иные лица могут быть признаны членами семьи собственника, если ведут общее хозяйство, имеют общий бюджет и проживают совместно.

Члены семьи собственника жилого помещения и иные лица, проживающие совместно, имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением. Члены семьи собственника жилого помещения и иные лица, проживающие с ним совместно, обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения и иные лица, проживающие совместно с собственником, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением.

Переход права собственности на жилое помещение к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи или иными лицами, проживающими совместно с собственником, если иное не предусмотрено соглашением.

Э

Элемент сделки - составная часть сделки; элементы сделки - воля, волеизъявление и основание (правовой результат).

Эмиссионные ценные бумаги на предъявителя - ценные бумаги, переход прав на которые и осуществление закрепленных ими прав не требуют идентификации владельца.

Эмитент жилищных сертификатов - юридическое лицо, зарегистрированное на территории Кыргызской Республики, имеющее на правах собственности или иных законных основаниях отведенный (приобретенный) в установленном порядке земельный участок под строительство (реконструкцию) жилья, являющегося объектом привлечения средств, а также юридическое лицо, которому в установленном порядке переданы все вышеуказанные права, осу-

ществляющее выпуск жилищных сертификатов и несущее обязательство по ним перед их владельцами.

Эпизоотия - одновременное распространение заболевания среди большого числа животных одного или многих видов.

Ю

Юридические факты - предусмотренные законом обстоятельства, которые являются основанием для установления (изменения, прекращения) конкретных правоотношений.

Юридический состав - совокупность юридических фактов, необходимая для возникновения, изменения или прекращения правоотношения.

Юридическое лицо - организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, и быть истцом и ответчиком в суде.

Я

Явочная регистрация прав на недвижимое имущество - процедура осуществления государственной регистрации прав на основании заявления физических и юридических лиц, проводимая на платной основе, за исключением случаев, предусмотренных Законом Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

А.Н. Ниязова

ПРОБЛЕМЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ

Учебно-методическое пособие

Ответственный за выпуск В. Г. Рудов
Компьютерная верстка Г. Н. Кирпа

Подписано в печать 29.11.2019. Формат 60x84^{1/16}
Печать цифровая. Тираж 100 экз.
Заказ 3. Объем 10,25 п.л.

Издание подготовлено и отпечатано
в отделе оперативной полиграфии
Кыргызско-Российского Славянского университета
720000, г. Бишкек ул. Киевская, 44