



**Deutsch-Russische Juristenvereinigung e.V.**

**Германо-Российская ассоциация юристов**

# **Введение в вещное право Германии**



Проф. Др. Райнер Ведде

02.12.2020

## Осенняя школа: Введение в немецкое право Гражданское право (вещное право)

### Повестка презентации

- I. Основы вещного права
- II. Право собственности и право владения
- III. Особенности собственности на недвижимость
- IV. Вещные права на обеспечение исполнения
- V. Вопросы

## Осенняя школа: Введение в немецкое право Гражданское право (вещное право)

### Правовая основа вещного права

- **Третья книга** Германского гражданского уложения (§§ 853-1296 BGB)
- Основная гарантия права собственности в **статье 14 Основного закона** (конституции)
- Дополнительные нормы в специальных законах
- Чрезвычайно **важная** область права на практике

## Принципы вещного права

- Ограниченное число правовых институтов (*numerus clausus*)
- Фиксация содержания правовых институтов (отсутствие свободы договора)
- Принцип публичности вещных прав
- Принцип определенности
- Принцип специальности

## Осенняя школа: Введение в немецкое право Гражданское право (вещное право)

### Вещные права

- Право собственности , § 903 BGB, Art. 14 GG
- Право владения, §§ 854 и далее BGB
- Ограниченные вещные права, дающие правообладателю часть (полной) собственности
  - Права пользования (например, сервитут, узуфрукт, право на проживание)
  - Права на исполнения (как ипотека)
  - Права на приобретение (право преимущественной покупки)

# Право собственности

- Содержание права собственности
- Полная **свобода** собственника, § 903 BGB
- Имущественные **требования** вытекающие из права собственности
  - Требование о реституции (Vindikation), § 985 BGB
  - Требование о компенсации, §§ 987 и далее BGB
  - Защитное требование от § 1004 BGB

## Осенняя школа: Введение в немецкое право Гражданское право (вещное право)

### Право владения

- Владение возникает при **фактическом господстве** над вещью
- Владение указывает на право собственности
- Владение дает право требования/права:
  - Право на самопомощь (§ 859 BGB)
  - Защита права владения: право на предоставление владения в случае изъятия владения (§ 861 BGB) и право требования против нарушения права владения (§ 862 BGB)

## Осенняя школа: Введение в немецкое право Гражданское право (вещное право)

### Переход права собственности

- **Переход права собственности требует соглашения и передачи**
- **Возможность добросовестного приобретения, §§ 932 и далее BGB**
  - Добросовестность вытекает из владения, § 1006 BGB
  - Покупатель не знает и не должен знать, что вещь не является собственностью продавца



## Осенняя школа: Введение в немецкое право Гражданское право (вещное право)

### Особенности собственности на недвижимость

- Особая роль земельных участков (недвижимое имущество)
- Наряду с BGB, важную роль играет закон о земельного кадастра (Grundbuchordnung)
- Здания являются **неотъемлемой частью** земельного участка, формировать единицу, § 94 BGB
- Помимо право собственности, особую роль играют ограниченные вещные права

## Осенняя школа: Введение в немецкое право Гражданское право (вещное право)

### Особенности собственности на недвижимость

- Реестр (Grundbuch) - (электронный) земельный кадастр, который ведет местный суд (Amtsgericht)
- Отдельная страница земельного кадастра для каждого объекта недвижимости (местоположение, размер, вид использования).
  - Первый раздел: Владелец и причина приобретения
  - Второй раздел: бремя и ограничения, т.е. ограниченные вещные права
  - Третий отдел: ипотека (ипотека)

## Осенняя школа: Введение в немецкое право Гражданское право (вещное право)

# Особенности собственности на недвижимость

- **Внесение в реестр (Grundbuch)** производится в соответствии со строгой процедурой:
  - Заявление
  - Одобрение: В случае смены собственника должно быть представлено соглашение
  - Регистрация: Продавец должен быть внесено в земельный кадастр как правомочное лицо

# Переход права собственности на недвижимость

Принцип  
абстракт-  
ности

- **Переход права собственности** требует особой формы соглашения
    - Право требования вытекать из договора (§ 311b BGB)
    - Переход права путём (второе) соглашение (Auflassung), § 925 BGB
    - Оба соглашения должны быть заверены **нотариусом**
- ⇒ сложная, но безопасная процедура

## Осенняя школа: Введение в немецкое право Гражданское право (вещное право)

### Публичная достоверность реестра

- Приобретение недвижимости добросовестным третьим лицом
- Условия добросовестного приобретения, § 891 BGB
  - Соглашение
  - Добросовестность приобретателя (отсутствует только если он знал об отсутствии прав собственности)
  - Нет возражений в реестре (§§ 894, 899 BGB)
  - Внесение приобретения в реестр

## Осенняя школа: Введение в немецкое право Гражданское право (вещное право)

### Вещные права на обеспечение исполнения

- Средства для обеспечения требований: Персональная и реальная способ обеспечения
- **Залог** не имеет значения в Германии, потому что всегда требуется владение залогодержателя
- **Ипотека** как способ обеспечения в сфере недвижимости

## Осенняя школа: Введение в немецкое право Гражданское право (вещное право)

### Вещные права на обеспечение исполнения

- Оговорка о **сохранении права собственности (Eigentumsvorbehalt)** как в России
- Играет очень важную роль в Германии
- Продлённое сохранение права собственности (**verlängerter EV**): Покупатель имеет право продать предмет, приобретенный с сохранением права собственности, третьим лицам, но обязан переуступить требование об оплате покупной цены первоначальному владельцу.
- преимущества в несостоятельности покупателя

# Вещные права на обеспечение исполнения

- Передача прав собственности как способ обеспечения (Sicherungsübereignung)
- Заменяет право залога в Германии
- В качестве обеспечения право собственности переходит к кредитору (который вначале не является собственником)
- Менее ценный в деле о несостоятельности, чем сохранение права собственности





## Осенняя школа: Введение в немецкое право Гражданское право (вещное право)

# Вопросы ???



**Deutsch-Russische Juristenvereinigung e.V.**

**Германо-Российская ассоциация юристов**

**Большое спасибо за  
внимание!**

Экономическое право. Торговое право  
(Прозоров-Бастиянс) в 18.15 (20.15)

